

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

[C – 2021/22423]

7 OCTOBRE 2021. — Arrêté ministériel établissant un modèle-type de contrat de bail à ferme classique conclu sous écriture privée et applicable à tous les bailleurs à l'exception des propriétaires publics en vertu de l'article 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l'article 24 de la loi sur le bail à ferme

Le Ministre de l'Agriculture,

Vu l'ancien Code civil, Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 3 : Des règles particulières aux baux à ferme, l'article 3, § 1^{er}, alinéa 5, remplacé par le décret du 2 mai 2019 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l'article 24 de la loi sur le bail à ferme, l'article 2 ;

Considérant l'obligation pour les parties de recourir à l'écrit pour la conclusion, la modification ou la reconduction expresse d'un bail, insérée par la réforme de la législation relative au bail à ferme ;

Considérant le besoin de proposer des outils pour accompagner cette nouvelle obligation,

Arrête :

Article unique. Le modèle-type à valeur indicative de contrat de bail à ferme classique conclu sous écriture privée et applicable à tous les bailleurs à l'exception des propriétaires publics établi en vertu de l'article 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l'article 24 de la loi sur le bail à ferme figure en annexe du présent arrêté.

Namur, le 7 octobre 2021.

W. BORSUS

Annexe :

CONTRAT DE BAIL À FERME « classique » conclu sous écriture privée
et applicable à tous les bailleurs à l'exception des propriétaires publics¹

Préalable

Ce contrat est un modèle à titre indicatif. Les indications contenues dans ce modèle ne sont pas exhaustives. Il convient de toujours se référer aux dispositions suivantes, qui ont un caractère impératif et s'imposent donc aux parties :

- **Code Civil, Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 3 : des règles particulières aux baux à ferme, ci-après loi sur le bail à ferme ;**
- **Décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages.**

Définitions

- **Cohabitants légaux : les cohabitants légaux au sens de l'article 1475 du Code civil dont la cohabitation connaît une durée ininterrompue d'au moins deux ans avant la survenance des événements visés à l'article 2 bis alinéa 1^{er}, 1^o de la loi sur le bail à ferme ;**
- **Envoi : le courriel daté et signé, le recommandé postal, l'envoi par une société privée contre accusé de réception, le dépôt de l'acte contre récépissé.**

À mentionner sur toutes les annexes au présent contrat

Référence du bail : bail [nom bailleur] [nom preneur] [date prise de cours]

Prenant cours le :

¹ On entend par « propriétaire public », l'État, les Régions, les Communautés, les Provinces, les Communes et toutes autres personnes morales de droit public, au sens de l'article 18 de la loi sur le bail à ferme.

ENTRE**D'une part,**

Si le bailleur est une personne physique – Si plusieurs preneurs, ajouter des lignes au besoin

Civilité

Nom

Prénom

Domicile

.....

Date de naissance

Lieu de naissance

État civil

N° national OU

N° au registre *bis* de la

banque carrefour de la

sécurité sociale

N° de partenaire (= n°

*de producteur)**

*Numéro d'entreprise***

Si le bailleur est une personne morale - Si plusieurs bailleurs, ajouter des lignes au besoin

Dénomination

Siège social

N° de partenaire (= n°

*de producteur)**

*Numéro d'entreprise***

Représenté par

En qualité de

Ci-après dénommé le bailleur

Et d'autre part,

Si le preneur est une personne physique - Ajouter des lignes au besoin

Civilité

Nom

Prénom

Domicile

.....

Date de naissance

Lieu de naissance

État civil

N° national OU

N° au registre *bis* de la

banque carrefour de la

sécurité sociale

*N° de partenaire (= n° de producteur)**

*N° d'entreprise***

Si le preneur est une personne morale - Ajouter des lignes au besoin

Dénomination

Forme juridique

Siège social

*N° de partenaire (= n° de producteur)**

*Numéro d'entreprise***

Représenté par

en qualité de

Ci-après dénommé le preneur

** s'il est connu. S'il ne l'est pas au moment de la conclusion du bail, cette partie transmet ce numéro de partenaire dès qu'elle en dispose à l'ensemble des parties et le certifie dans l'acte ou dans une déclaration complétive signée au pied de l'acte.*

*** Tel que visé à l'article III.17 du Code de droit économique, s'il est connu. S'il ne l'est pas au moment de la conclusion du bail, cette partie transmet ce numéro d'entreprise dès qu'elle en dispose à l'ensemble des parties et le certifie dans l'acte ou dans une déclaration complétive signée au pied de l'acte.*

Montant total des fermages des biens loués (bâtiments) :

Art. 3. État des lieux

Un état des lieux d'entrée est dressé contradictoirement et à frais communs. Il respecte le modèle d'état des lieux prévu par l'arrêté Ministériel du 20 juin 2019² et est annexé au présent bail.

Cet état des lieux est établi dans les délais suivants :

- Soit avant l'entrée en jouissance du preneur ou du bénéficiaire d'une cession privilégiée, conformément à l'article 45, 6 de la loi sur le bail à ferme. *
- Soit au cours des trois premiers mois d'occupation du preneur ou du bénéficiaire d'une cession privilégiée, conformément à l'article 45, 6 de la loi sur le bail à ferme. *

** Biffer la mention inutile.*

Au terme du bail, le preneur restitue les lieux loués dans un état équivalent à celui existant lors de son entrée en jouissance, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

A défaut d'état des lieux d'entrée, le preneur sera présumé avoir reçu le bien loué dans le même état que celui dans lequel il se trouvera à la fin, sauf preuve contraire fournie conformément à la législation. Toutefois, cette présomption sera irréfragable pour ce qui concerne les éléments qui font l'objet du contenu minimal fixé par l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l'article 24 de la loi sur le bail à ferme.

Art. 4. Durée du bail

Le bail est consenti pour une première période d'occupation de **9 ans (neuf ans)** prenant cours lepour se terminer le

À défaut de congé valable à l'issue de la première période d'occupation, le bail est prolongé de plein droit à son expiration par renouvellements successifs de 9 ans dans la limite de trois renouvellements.

Art. 5. Fin du bail

Le bail prend fin de plein droit au terme du troisième renouvellement.

Si le preneur est laissé dans les lieux au terme du troisième et dernier renouvellement, le bail est reconduit tacitement d'année en année entre les mêmes parties.

À partir du moment où le bail a atteint le nombre maximal de renouvellements et entre donc dans les reconductions annuelles :

- Aucune cession ou cession privilégiée ne peut intervenir ;
- Le bail est résilié au jour du décès du preneur ou à une date ultérieure permettant le complet enlèvement de la récolte croissante par ses héritiers ou ayants droits.

² Arrêté ministériel du 20 juin 2019 établissant un modèle-type d'état des lieux en vertu de l'article 4 alinéa 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l'article 24 de la loi sur le bail à ferme

Art. 6. Congé pour vendre

En vertu de l'article 6, § 4, de la loi sur le bail à ferme, le bailleur a la faculté de donner congé pour vendre libre de droit de bail à ferme une parcelle, un bloc de parcelles ou une partie de parcelle agricole faisant l'objet du présent contrat, décrite ci-après et indiquée sur le plan joint au présent bail :

	Commune	Division	Section	N° parcellaire	Contenance	Rue et n° / lieu-dit	Revenu cadastral non indexé	Région agricole
P n°								
P n°								
P n°								
P n°								
P n°								
P n°								
P n°								

Le congé porte uniquement sur une portion d'une superficie de maximum 2 ha ou 10% de l'ensemble de parcelles d'un seul tenant susvisées.

Le preneur doit avoir bénéficié du bail sur la superficie susvisée pendant une durée minimale de 3 ans préalablement au congé portant sur la surface concernée.

Le preneur conserve son droit de préemption sur la portion faisant l'objet de la vente.

Le bail se poursuit normalement sur les biens restants mis en location entre les parties. Les superficies et les montants du fermage sont adaptés pour tenir compte de la diminution de la superficie louée.

Art. 7. Décès d'une des parties

En cas de décès du preneur, il appartient à ses héritiers ou ayants droit d'en informer le bailleur dans les meilleurs délais via un envoi.

Le bail continue au profit des héritiers ou ayant droit du preneur décédé, sauf les cas mentionnés dans le présent contrat. Les héritiers ou ayants droit du preneur décédé peuvent convenir de continuer en commun l'exploitation ou désigner un ou plusieurs d'entre eux pour la continuer. Les héritiers ou ayants droit du preneur décédé sont tenus de notifier au bailleur l'accord intervenu entre eux.

Si celui ou ceux qui continuent l'exploitation sont des descendants ou enfants adoptifs du défunt ou de son conjoint ou de son cohabitant légal, ou des conjoints ou des cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs, cette notification entraîne, sauf opposition déclarée valable du bailleur, renouvellement de plein droit du bail.

Les héritiers ou ayants droit du preneur décédé peuvent décider de mettre fin au bail moyennant un préavis de 3 mois minimum donné dans l'année du décès du preneur.

Facultatif (barrer si non applicable) : Le bailleur se réserve le droit de donner congé dans l'année du décès du preneur, moyennant un préavis de deux ans aux successibles de ce dernier, s'il ne laisse ni conjoint survivant, ni cohabitant légal survivant, ni descendants ou enfants adoptifs, ni descendants ou enfants adoptifs de son conjoint ou de son cohabitant légal, ni conjoints ou cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs.

En cas de décès du bailleur, il appartient à ses héritiers ou ayants droit de notifier au preneur le changement dans les 3 mois du décès. Cette notification comporte le numéro de compte sur lequel le preneur doit verser le fermage à l'avenir.

Art. 8. Retrait d'un preneur

Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs et si l'un de ces preneurs décide de se retirer, le bail se poursuit au profit des autres preneurs. Le preneur notifie son retrait au bailleur.

Le bailleur pourra toutefois exiger que l'ancien exploitant reste tenu des obligations du bail solidairement avec les autres preneurs, à condition d'en notifier la demande dans les six mois de la notification du retrait, à peine de déchéance.

Art. 9. Montant du fermage

Le fermage est payable en espèces³ ou en produits agricoles du bien loué ou de la région, tel que prévu à l'article 19 de la loi sur le bail à ferme.

Le fermage ne peut dépasser le montant du fermage légal, tel que prévu par le décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages. Il est calculé en fonction du revenu cadastral non-indexé des biens loués, multiplié par le coefficient de fermage fixé annuellement par le Ministre de l'Agriculture, correspondant à la région agricole provinciale où se situent les biens. À la prise de cours du bail, le coefficient de fermage applicable aux biens loués s'élève :

- Pour les terres à :
- Pour les bâtiments à :

Ajouter des lignes si plusieurs coefficients sont applicables.

Le bail est consenti au montant total de fermage suivant pour la première année :

.....

Clause d'indexation :

A défaut de limitation légale, le fermage sera indexé, sans mise en demeure, à la date anniversaire de prise en cours du présent bail, sur base de l'index des prix à la consommation du mois dede l'année d'origine multiplié par l'index du mois de.....de l'année d'échéance.

Le fermage calculé n'est pas majoré / est majoré * comme suit, pour le deuxième et le troisième renouvellement du bail :

Renouvellement	Majoration du fermage
Deuxième renouvellement	20%
Troisième et dernier renouvellement	35%

* *Biffer la mention inutile.*

³ L'attention des parties est attirée sur la loi du 18 septembre 2017 relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces qui précise en son article 67 qu'« indépendamment du montant total, un paiement ou un don ne peut être effectué ou reçu en espèces au-delà de 3.000 euros, ou leur équivalent dans une autre devise, dans le cadre d'une opération ou d'un ensemble d'opérations qui semblent liées »

Art. 10. Modalités de paiement du fermage

Le fermage est payable en une seule fois et de manière annuelle à terme échu au plus tard à la date d'anniversaire de prise de cours du bail / pour moitié le et pour moitié le* ,

par virement sur le compte suivant :

IBAN :

Ouvert au nom de :

Communication : nom du preneur + mention « fermage [année du fermage] »

** Biffer la mention inutile.*

Le fermage est exigible par le seul fait de son échéance sans qu'une sommation ou mise en demeure ne soit nécessaire. L'inexécution de paiement dans les trente jours de son échéance entraîne le paiement d'un intérêt de retard au taux légal, de plein droit et sans sommation ou mise en demeure préalable, tout mois commencé étant dû en entier, sans préjudice à l'exigibilité.

Art. 11. Contribution, taxes et charges

Le bailleur supporte toutes les contributions, taxes ou autres charges quelconques mises à sa charge par la loi ou en vertu de conventions qu'il a souscrites avec des tiers.

Le preneur supporte toutes les majorations d'impôts pouvant résulter des constructions, ouvrages ou plantations faites par lui sur les biens loués.

Art. 12. Cession

Sauf dans le cas mentionné ci-dessous, la cession totale ou partielle du bail par le preneur est interdite sans une autorisation préalable et écrite du bailleur.

Par dérogation prévue à l'article 34 de la loi sur le bail à ferme, le preneur peut céder la totalité du bail sans l'autorisation du bailleur à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs.

Dans ce cas, à peine de nullité de la cession, le preneur la notifie au bailleur maximum 3 mois après sa mise en œuvre.

La cession n'a pas pour effet de prolonger la durée convenue du bail. Le cessionnaire est substitué au cédant pour tous les droits et obligations du bail. Cependant, le cédant reste tenu solidairement des obligations du bail.

Art. 13. Cession privilégiée

Lorsque le preneur cède la totalité de son bail à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs, le bénéficiaire de la cession peut bénéficier d'une cession privilégiée.

La cession privilégiée a pour effet de faire recommencer le bail pour une première période de 9 ans qui commence à courir à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du cédant qui suit la notification de la cession, les autres dispositions du contrat étant maintenues. Le cédant est déchargé de toutes les obligations résultant du bail qui sont postérieures à la notification de la cession.

Les conditions suivantes doivent être respectées, tel quel prévu à l'article 35 de la loi sur le bail à ferme :

1. Le preneur notifie la cession privilégiée au bailleur maximum 3 mois après l'entrée en jouissance du cessionnaire. Cette notification mentionne les noms, prénoms et adresses du ou des cessionnaires ;

2. Le cessionnaire est titulaire d'un certificat d'étude ou d'un diplôme à orientation agricole⁴, est inscrit dans un cursus pour l'obtenir depuis un an au moins, ou est exploitant agricole ou l'a été pendant un an au cours des cinq dernières années.

Le bailleur auquel une cession a été notifiée dans le délai prévu à l'article 35 de la loi sur le bail à ferme, peut faire opposition au renouvellement du bail pour un des motifs prévus à l'article 37 de la loi sur le bail à ferme en citant l'ancien et le nouveau preneur devant le juge de paix, maximum 3 mois après la notification de la cession.

Si l'opposition est admise, la cession est nulle et non avenue.

Si le bailleur a notifié au preneur son intention de vendre le bien loué, aucune cession privilégiée ne peut avoir lieu dans les 9 mois qui suivent cette notification.

La cession privilégiée entraînant un renouvellement du bail, les parties établiront un écrit conformément à l'article 3 de la loi sur le bail à ferme. Les parties dresseront un nouvel état des lieux.

Cet écrit est également soumis à la notification auprès de l'Observatoire du foncier agricole et à enregistrement tel que mentionné aux articles 24 et 25 du présent contrat.

Art. 14. Sous-location

Sauf dans le cas mentionné ci-dessous, la sous-location des biens loués ou d'une partie de ceux-ci est interdite sans une autorisation préalable et écrite du bailleur.

Par dérogation prévue à l'article 31 de la loi sur le bail à ferme, le preneur peut sous-louer la totalité du bail sans l'autorisation du bailleur à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs.

Dans ce cas, à peine de nullité de la sous-location, le preneur la notifie au bailleur maximum 3 mois après sa mise en œuvre.

La sous-location n'a pas pour effet de prolonger la durée convenue du bail.

Art. 15. Échanges

À peine de nullité des échanges, le preneur notifie au bailleur le projet des échanges minimum 3 mois avant la mise en œuvre des échanges en précisant :

- L'identité de toutes les parties concernées, tel que prévu à l'article 30 de la loi sur le bail à ferme ;
- La date de prise en cours de ces échanges ;
- Le cas échéant, la durée des échanges ;
- La désignation cadastrale des parcelles.

Les échanges n'ont pas pour effet de prolonger la durée convenue du bail.

Le bailleur peut faire opposition aux échanges pour les motifs prévus à l'article 7, 5° à 8° de la loi sur le bail à ferme en saisissant le juge de paix dans les 3 mois de la notification.

Art. 16. Contrats de culture

Le preneur notifie au bailleur les contrats de culture.

Art. 17. Jouissance du bien, servitudes et usurpation

Le preneur jouit du bien loué de manière prudente et diligente, en respectant les dispositions légales et les usages de la bonne culture. Les biens loués restent affectés principalement à une exploitation agricole pendant la durée du bail. Le preneur prend le bien dans l'état dans lequel il se trouve avec toutes les servitudes actives et passives qui peuvent y être attachées.

⁴ Les certificats d'études et diplômes à orientation agricole sont repris dans l'arrêté ministériel du 20 juin 2019 définissant les qualifications à orientation agricole en vertu de l'article 3 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l'article 24 de la loi sur le bail à ferme.

Si une servitude est active sur le bien, le preneur s'opposera à la prescription de celle-ci.

Servitudes actives :

.....

Le preneur s'opposera également à la constitution de nouvelles servitudes et veillera à en avertir le bailleur dans les plus brefs délais.

Le preneur sera tenu, sous peine de dommages-intérêts et dépens, d'avertir le bailleur des usurpations qui viendraient à être commises sur les biens loués. Le preneur dispose de 8 jours à dater de la prise de connaissance de l'usurpation pour avertir le bailleur s'il réside en Belgique. S'il réside hors du territoire belge, il est renvoyé à l'article 55 du Code judiciaire. Par usurpation, il faut entendre tout trouble de fait ou de droit manifestant dans le chef d'un tiers la volonté de prendre possession du bien du bailleur. À titre d'exemple, le preneur devra dénoncer le déplacement de bornes, de fossés ou de chemins et informer le bailleur de toute revendication.

Art. 18. Clauses ayant pour objectif la préservation du bien, de son environnement

Le preneur satisfait à toutes les charges et prescriptions de police rurale, telles que l'échenillage et l'échardonnage, sous peine de devoir supporter les suites de leur non-respect.

Le preneur supporte le curage des fossés et des cours d'eau non navigables traversant ou bordant le bien loué.

Le preneur restitue le bien loué dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance.

Les parties conviennent d'intégrer au présent contrat les obligations fixées par le(s) module(s) complémentaire(s)annexés.

Art. 19. Cas fortuits

Si la moitié au moins d'une récolte est détruite par des cas fortuits ordinaires et en l'absence d'indemnisation, le preneur peut / ne peut pas* demander une diminution du montant du fermage.

**Biffer la mention inutile.*

Les cas fortuits ordinaires qui impactent le bien, tels que grêle, foudre ou gelée, sont à la charge du preneur / du bailleur*. Si les cas fortuits ordinaires qui impactent le bien sont à charge du preneur, ce dernier ne peut prétendre à une diminution de son fermage ou à une indemnité.

**Biffer la mention inutile.*

Les cas fortuits extraordinaires, tels que les ravages de la guerre ou une inondation auxquels la région n'est pas ordinairement sujette, ne peuvent pas être mis à charge du preneur.

Art. 20. Responsabilité et assurances

La responsabilité des dommages aux personnes, aux biens et aux choses trouvant leur cause dans la gestion et l'exploitation du bien est entièrement à charge du preneur. Celui-ci veille à souscrire une ou plusieurs assurances et s'acquitte à temps du règlement des primes.

Le preneur maintient le bien constamment assuré et produit les preuves du paiement des primes d'assurance à toute demande du bailleur.

Art. 21. Pluralité des preneurs

En cas de pluralité de preneurs, les obligations de ceux-ci sont solidaires et indivisibles.

Art. 22. Chasse et pêche

Les droits de chasse et de pêche sont réservés au bailleur.
Le bailleur se laisse l'opportunité de louer ces droits à autrui.

Art. 23. Formalisme

Les congés, oppositions ou notifications visés au présent contrat sont, à peine d'inexistence, signifiés par exploit d'huissier de justice ou par un envoi.

Art. 24. Enregistrement et frais

Le preneur / le bailleur* procède à l'enregistrement du bail et de l'état des lieux.
Celui qui procède à l'enregistrement en supporte les frais / les parties partagent les frais liés à l'enregistrement*.
Les frais hors enregistrement, droits et honoraires du présent bail sont à charge du preneur / à charge du bailleur / partagés entre les parties*.

**Biffer la mention inutile.*

Art. 25. Notification à l'Observatoire du foncier agricole

S'agissant du bail, cette obligation revient au bailleur. Cette notification est réalisée via le formulaire disponible sur l'espace personnel du site www.wallonie.be.

S'agissant de l'état des lieux, le preneur / le bailleur* procède à la notification de l'état des lieux à l'Observatoire du foncier agricole.

**Biffer la mention inutile.*

Cette notification est réalisée :

- En joignant l'état des lieux à la notification du bail s'ils sont notifiés en même temps ;
- En envoyant l'état des lieux à « observatoirefoncier.ruralite@spw.wallonie.be », en veillant à mentionner la référence du bail auquel se rapporte l'état des lieux.

Bail établi en x exemplaires, dont un pour l'enregistrement, à
....., le ... / ... /

Chaque partie recevant un exemplaire.

Signatures des parties, précédées de la mention manuscrite « lu et approuvé ».

**Modules complémentaires ayant pour objectif la préservation du bien
et de son environnement**

En plus des clauses prévues à l'article 18 du présent contrat, les parties peuvent s'accorder sur une série de clauses reprises dans le(s) module(s) complémentaire(s) n° 1 et/ou 2 ou 3 annexé(s) au présent bail.

Le choix du/des module(s) est fonction du type de bailleur :

- Le module 1 s'adresse à tout type de bailleur,
- Le 2 aux associations environnementales⁵,
- Le 3 s'adresse aux sociétés coopératives⁶.

Ce(s) module(s) complémentaire(s) est/sont annexé(s) au contrat, signé(s) par les parties et mentionne(nt) sur chaque page la mention suivante :

Référence du bail : bail [nom bailleur] [nom preneur] [date prise de cours]
Prenant cours le :

⁵ On entend par « association environnementale » les associations qui en raison de leur objet social ne peuvent pas mettre en location des parcelles agricoles sans prévoir de clauses environnementales au sens de l'article 13 de l'arrêté du Gouvernement Wallon du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l'article 24 de la loi sur le bail à ferme.

Sont visées les associations qui, cumulativement, ont un objet social qui se réfère à la protection de la biodiversité et de l'environnement, sont agréées pour la gestion d'une réserve naturelle agréée ou zone humide d'intérêt biologique au sens de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature et ont la gestion de parcelles agricoles situées en réserve naturelle agréée ou en zone humide d'intérêt biologique au sens de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature.

⁶ On entend par « société coopérative » des sociétés établies en coopératives qui en raison de leur objet social ne peuvent pas mettre en location des parcelles agricoles sans prévoir de clauses environnementales au sens de l'article 14 de l'arrêté du Gouvernement Wallon du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l'article 24 de la loi sur le bail à ferme.

Sont visées les sociétés coopératives qui, cumulativement, sont agréées comme entreprise sociale et ont pour objet social :

- De faciliter et de pérenniser l'accès à la terre, en vue d'aider les agriculteurs à s'installer, à se maintenir et à développer des projets agro-écologiques à leur bénéfice et celui de la société civile en général,
- De préserver l'environnement en soutenant des projets agricoles durables,
- De favoriser la solidarité entre les agriculteurs, les citoyens et la terre en facilitant l'acquisition de part dans la société coopérative par des personnes physiques.

MODULE COMPLEMENTAIRE n°1

Clauses ayant pour objectif la préservation du bien et de son environnement et la lutte contre les risques naturels ainsi que le maintien des haies, chemins, buissons et arbres, valables pour tout type de bailleur

Préalables

Ce module est un modèle à titre indicatif. Il convient de toujours se référer aux dispositions du Code Civil, Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 3 : des règles particulières aux baux à ferme, ci-après loi sur le bail à ferme, article 24, et à l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l'article 24 de la loi sur le bail à ferme.

Ce module ou une partie de ce module peut être joint(e), si les parties le souhaitent, à tout contrat de bail à ferme classique conclu sous écriture privée entre un preneur et un bailleur.

1. Maintien et modalités d'entretien des éléments topographiques

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

- Les éléments topographiques ou paysagers suivants, décrits dans l'état des lieux annexé au présent bail, seront maintenus et / ou entretenus :

	Nombre	Localisation	Maintien	Charge de l'entretien	Si entretien par le preneur : modalités
Abreuvoir(s)			oui/non*	X	X
Arbre(s)			oui/non*	X	X
Arbre(s) fruitier(s) de haute tige			oui/non*	X	X
Alignement(s) d'arbres			oui/non*	X	X
Bosquet(s)			oui/non*	X	X
Buisson(s)			oui/non*	X	X
Chemin(s)			oui/non*	X	X
Clôture(s)			oui/non*	bailleur / preneur *	

Cours d'eau			oui/non*	X	X
Cours d'eau non classé(s)			oui/non*	bailleur / preneur *	
Fossé(s)			oui/non*	bailleur / preneur *	
Haie(s)			oui/non*	bailleur / preneur *	
Mare(s)			oui/non*	bailleur / preneur *	
Muret(s) de pierres sèches			oui/non*	X	X
Ruine(s)			oui/non*	X	X
Pierrier(s)			oui/non*	X	X
Point(s) d'eau**			oui/non*	bailleur / preneur *	
Prise(s) d'eau**			oui/non*	X	X
Talus			oui/non*	X	X
Zone(s) humide(s)			oui/non*	X	X
Autre(s) élément(s) convenu(s) entre les parties			oui/non*	X	X

* Biffer la mention inutile.

- Il est interdit au preneur de combler, drainer ou remblayer les fossés, mares, points d'eau et zones humides présents sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur et, le cas échéant, des permis requis.
- Sauf en cas de force majeure ou de sécurité publique, il est interdit au preneur de couper les arbres présents sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur et, le cas échéant, des permis requis.
- Sauf en cas de force majeure ou de sécurité publique, il est interdit au preneur d'enlever les arbres tombés sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur.
- Il est interdit au preneur de créer des fossés sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur et, le cas échéant, des permis requis.
- Il est interdit au preneur de modifier le tracé et le lit naturel des cours d'eau et des cours d'eau non-classés présents sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur.
- Il est interdit au preneur de modifier ou supprimer des chemins présents sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur et, le cas échéant, des permis requis.

2. Lutte contre les risques naturels inhérents à la pente des parcelles
Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

Sur les zones mentionnées dans le tableau ci-après, présentant une pente supérieure ou égale à 10%, le preneur maintient un taux de matière organique suffisant dans l'horizon de surface, tel que repris dans l'état des lieux.

Sur les zones mentionnées dans le tableau ci-après, présentant une pente supérieure ou égale à 10% et s'étendant sur une superficie supérieure ou égale à 3 ha, le preneur :

- Maintient une couverture permanente du sol grâce aux rotations ou à l'implantation de cultures intermédiaires ;
- Crée / maintient une bande enherbée en bas de la zone dont la localisation est la suivante :

.....

Sur les zones mentionnées dans le tableau ci-après, présentant une pente supérieure ou égale à 15%, le preneur maintient la parcelle en prairie permanente⁷.

Liste des parcelles concernées :

Ajouter des lignes au besoin

	Culture / prairie permanente	% pente	Superficie	Maintien M.O.	Maintien couverture permanente	Bande enherbée	Maintien bande enherbée
P n°							
P n°							
P n°							
P n°							
P n°							
P n°							
P n°							

Module complémentaire établi à, le ... / ... /.....
 Chaque partie recevant un exemplaire à annexer au bail référencé :

Signatures des parties, précédées de la mention manuscrite « lu et approuvé ».

⁷ Prairie permanente : les terres consacrées à la production d'herbe ou d'autres plantes fourragères herbacées qui ne font pas partie du système de rotation des cultures d'une exploitation depuis cinq ans au moins ; d'autres espèces adaptées au pâturage comme des arbustes ou des arbres peuvent être présentes, pour autant que l'herbe et les autres plantes fourragères herbacées restent prédominantes.

MODULE COMPLEMENTAIRE n°2

Relatif aux clauses environnementales applicables lorsque le bailleur
est une association environnementale⁸

Préalables

Ce module est un modèle à titre indicatif. Il convient de toujours se référer aux dispositions du Code Civil, Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 3 : des règles particulières aux baux à ferme, ci-après loi sur le bail à ferme, article 24, et à l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l'article 24 de la loi sur le bail à ferme.

Ce module ou une partie de ce module peut être joint(e), si les parties le souhaitent, à tout contrat de bail à ferme classique conclu sous écriture privée entre un preneur et un bailleur « association environnementale ».

1. Maintien et modalités de gestion des surfaces en herbe**1.1. Maintien des prairies permanentes⁹**

Les parcelles en prairie permanente listées ci-dessous seront maintenues en état. Les numéros de parcelles correspondent aux numéros indiqués dans le bail auquel le présent module est joint.

Liste des parcelles de prairies permanentes à maintenir en état :

.....
.....

1.2. Fauche tardive des prairies permanentes

Sur les parcelles de prairie permanente suivantes, le preneur pratique une fauche tardive selon les modalités indiquées :

	Localisation prairie permanente	Période d'intervention autorisée

⁸ On entend par « association environnementale » les associations qui en raison de leur objet social ne peuvent pas mettre en location des parcelles agricoles sans prévoir de clauses environnementales au sens de l'article 13 de l'arrêté du Gouvernement Wallon du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l'article 24 de la loi sur le bail à ferme.

Sont visées les associations qui, cumulativement, ont un objet social qui se réfère à la protection de la biodiversité et de l'environnement, sont agréées pour la gestion d'une réserve naturelle agréée ou zone humide d'intérêt biologique au sens de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature et ont la gestion de parcelles agricoles situées en réserve naturelle agréée ou en zone humide d'intérêt biologique au sens de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature.

⁹ Prairies permanentes : Les terres consacrées à la production d'herbe ou d'autres plantes fourragères herbacées qui ne font pas partie du système de rotation des cultures d'une exploitation depuis cinq ans au moins ; d'autres espèces adaptées au pâturage comme des arbustes ou des arbres peuvent être présentes, pour autant que l'herbe et les autres plantes fourragères herbacées restent prédominantes.

P. n°		
P. n°		
P. n°		
P. n°		

1.3. Zones refuge

Sur les parcelles de prairie permanente suivantes, exploitées par fauche tardive, le preneur met en place une zone refuge (ZR) à concurrence de maximum 5% de la superficie exploitée par fauche tardive :

	Localisation de la ZR	ZR mouvante ou statique	Modalités de gestion de la ZR	Dimension de la ZR
P. n°				
P. n°				
P. n°				
P. n°				

1.4. Pâturage à faible charge

Le preneur respecte un pâturage à faible charge sur les parcelles indiquées ci-après, en respectant les modalités indiquées :

	Calendrier de pâturage	Charge min. autorisée	Charge max. autorisée
P. n°			
P. n°			
P. n°			
P. n°			

2. Implantation, maintien et modalités de gestion des couverts spécifiques à vocation environnementale

Le preneur implante, maintient et entretient des bandes enherbées (BE) à vocation environnementale sur maximum 9% de la superficie des biens mis en location.

Pour la première année, les parcelles concernées sont listées ci-dessous. Pour les années suivantes et d'un commun accord entre les parties, la bande enherbée pourra être localisée à un endroit différent dans le respect des balises légales.

	% BE	Localisation BE	Nature du couvert
P. n°			
P. n°			
P. n°			
P. n°			

	Modalités de gestion de la BE
P. n°	
P. n°	
P. n°	
P. n°	

	Vocation environnementale de la BE*				
	Maillage entre les parcelles	Accroissement de la biodiversité	Favorisation des auxiliaires	Protection contre l'érosion	Protection des eaux surface
P. n°					
P. n°					
P. n°					
P. n°					

**cocher la case applicable.*

3. Interdiction ou limitation des apports en fertilisants**3.1. Interdiction**

Le preneur n'effectue aucun apport en fertilisant organique ou minéral sur tout ou partie des biens loués.

Les biens visés par cette clause sont les suivants :

.....

3.2. Limitation

Le preneur limite son apport en fertilisant organique ou minéral sur tout ou partie des biens loués, listés ci-dessous :

	Modalités
P. n°	
P. n°	
P. n°	
P. n°	

4. Interdiction ou limitation des produits phytosanitaires**4.1. Interdiction**

Le preneur n'utilise aucun produit phytosanitaire sur tout ou partie des biens loués.

Les biens visés par cette clause sont les suivants :

.....

4.2. Limitation

Le preneur limite son utilisation des produits phytosanitaires sur tout ou partie des biens loués, listés ci-dessous :

	Modalités
P. n°	
P. n°	
P. n°	
P. n°	

5. Limitation des antiparasitaires

Le preneur n'utilise aucun traitement antiparasitaire non naturel pour les animaux présents sur les biens loués.

5. Interdiction de drainage et de toutes autres formes d'assainissement**5.1. Interdiction de toute intervention sur la quantité et la qualité de l'eau et sur le réseau hydrographique – uniquement si l'exploitation de la parcelle est soumise à un cahier des charges obligatoire**

Le preneur n'utilise d'aucune pratique de drainage ou d'assainissement qui menacerait la quantité et la qualité des eaux ou modifierait l'état du réseau hydrographique sur les biens loués situés dans une zone de prévention rapprochée ou éloignée au sens de l'article R. 156, § 1^{er}, alinéas 2 et 3 du Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'eau sur tout ou partie des biens loués.

Les biens visés par cette clause sont les suivants :

.....

5.2. Interdiction du drainage

Le preneur ne procède à aucun drainage des parcelles louées visées ci-dessous, et en particulier des zones humides, sans le consentement préalable et écrit du bailleur.

Les biens visés par cette clause sont les suivants :

.....

5.3. Submersion des terres

Le preneur n'utilise d'aucune pratique qui aurait pour effet d'empêcher les phénomènes saisonniers de submersion des terres.

6. Changements légaux

Les clauses convenues ci-avant pourront être adaptées en cours de bail si la législation applicable le permet.

Module complémentaire établi à, le ... / ... /

Chaque partie recevant un exemplaire à annexer au bail référencé :

...Signatures des parties, précédées de la mention manuscrite « lu et approuvé ».

MODULE COMPLEMENTAIRE n°3

Relatif aux clauses environnementales applicables lorsque le bailleur
est une société coopérative¹⁰.

Préalables

Ce module est un modèle à titre indicatif. Il convient de toujours se référer aux dispositions du Code Civil, Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 3 : des règles particulières aux baux à ferme, ci-après loi sur le bail à ferme, article 24, et à l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l'article 24 de la loi sur le bail à ferme.

Ce module ou une partie de ce module peut être joint(e), si les parties le souhaitent, à tout contrat de bail à ferme classique conclu sous écriture privée entre un preneur et un bailleur « société coopérative ».

1. Maintien et modalités de gestion des surfaces en herbe**1.1. Maintien des prairies permanentes¹¹**

Les parcelles en prairie permanente listées ci-dessous seront maintenues en état. Les numéros de parcelles correspondent aux numéros indiqués dans le bail auquel le présent module est joint.

Liste des parcelles de prairies permanentes à maintenir en état :

.....
.....

¹⁰ On entend par « société coopérative » des sociétés établies en coopératives qui en raison de leur objet social ne peuvent pas mettre en location des parcelles agricoles sans prévoir de clauses environnementales au sens de l'article 14 de l'arrêté du Gouvernement Wallon du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l'article 24 de la loi sur le bail à ferme.

Sont visées les sociétés coopératives qui, cumulativement, sont agréées comme entreprise sociale et ont pour objet social :

- de faciliter et de pérenniser l'accès à la terre, en vue d'aider les agriculteurs à s'installer, à se maintenir et à développer des projets agro-écologiques à leur bénéfice et celui de la société civile en général,
- de préserver l'environnement en soutenant des projets agricoles durables,
- de favoriser la solidarité entre les agriculteurs, les citoyens et la terre en facilitant l'acquisition de part dans la société coopérative par des personnes physiques.

¹¹ Prairies permanentes : Les terres consacrées à la production d'herbe ou d'autres plantes fourragères herbacées qui ne font pas partie du système de rotation des cultures d'une exploitation depuis cinq ans au moins ; d'autres espèces adaptées au pâturage comme des arbustes ou des arbres peuvent être présentes, pour autant que l'herbe et les autres plantes fourragères herbacées restent prédominantes.

1.2. Fauche tardive des prairies permanentes

Sur les parcelles de prairie permanente suivantes, reconnues comme prairies à haute valeur biologique¹², le preneur pratique une fauche tardive selon les modalités indiquées :

	Localisation prairie permanente	Période d'intervention autorisée
P. n°		
P. n°		
P. n°		
P. n°		

1.3. Zones refuge

Sur les parcelles de prairie permanente suivantes, reconnues comme prairies à haute valeur biologique et exploitées par fauche tardive, le preneur met en place une zone refuge (ZR) à concurrence de maximum 5% de la superficie exploitée par fauche tardive :

	Localisation de la ZR	ZR mouvante ou statique	Modalités de gestion de la ZR	Dimension de la ZR
P. n°				
P. n°				
P. n°				
P. n°				

1.4. Pâturage à faible charge

Le preneur respecte un pâturage à faible charge sur les parcelles de prairie permanente reconnues comme prairies à haute valeur biologique indiquées ci-après, en respectant les modalités indiquées :

	Calendrier de pâturage	Charge min. autorisée	Charge max. autorisée
P. n°			
P. n°			

¹² Au sens du présent module, on entend par « prairie à haute valeur biologique » la prairie bénéficiant d'un avis d'expert au sens de l'article 12 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 septembre 2015 relatif aux aides agro-environnementales et climatiques.

P. n°			
P. n°			

2. Interdiction ou limitation des apports en fertilisants

2.1. Interdiction

Le preneur n'effectue aucun apport en fertilisant organique ou minéral sur tout ou partie des biens loués situés dans une zone de prévention rapprochée ou éloignée au sens de l'article R 156, § 1^{er}, alinéas 2 et 3 du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau ni sur les prairies permanentes reconnues comme prairies à haute valeur biologique.

Les biens visés par cette clause sont les suivants :

.....

2.2. Limitation

Le preneur limite son apport en fertilisant organique ou minéral sur tout ou partie des biens loués situés dans une zone de prévention rapprochée ou éloignée au sens de l'article R 156, § 1^{er}, alinéas 2 et 3 du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau et sur les prairies permanentes reconnues comme prairies à haute valeur biologique, listés ci-dessous :

	Modalités
P. n°	
P. n°	
P. n°	
P. n°	

3. Interdiction ou limitation des produits phytosanitaires

3.1. Interdiction

Le preneur n'utilise aucun produit phytosanitaire sur tout ou partie des biens loués situés dans une zone de prévention rapprochée ou éloignée au sens de l'article R 156, § 1^{er}, alinéas 2 et 3 du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau ni sur les prairies permanentes reconnues comme prairies à haute valeur biologique.

Les biens visés par cette clause sont les suivants :

.....

3.2. Limitation

Le preneur limite son utilisation des produits phytosanitaires sur tout ou partie des biens loués situés dans une zone de prévention rapprochée ou éloignée au sens de l'article R 156, § 1er, alinéas 2 et 3 du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau et sur les prairies permanentes reconnues comme prairies à haute valeur biologique et listés ci-dessous :

	Modalités
P. n°	
P. n°	
P. n°	
P. n°	

4. Limitation des antiparasitaires

Le preneur n'utilise aucun traitement antiparasitaire non naturel pour les animaux présents sur les parcelles de prairies permanentes reconnues comme prairies à haute valeur biologique.

5. Interdiction de drainage et de toutes autres formes d'assainissement

5.1. Interdiction de toute intervention sur la quantité et la qualité de l'eau et sur le réseau hydrographique – uniquement si l'exploitation de la parcelle est soumise à un cahier des charges obligatoire

Le preneur n'use d'aucune pratique de drainage ou d'assainissement qui menacerait la quantité et la qualité des eaux ou modifierait l'état du réseau hydrographique sur les biens loués situés dans une zone de prévention rapprochée ou éloignée au sens de l'article R. 156, § 1^{er}, alinéas 2 et 3 du Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'eau sur tout ou partie des biens loués.

Les biens visés par cette clause sont les suivants :

.....

5.2. Interdiction du drainage

Le preneur ne procède à aucun drainage des parcelles louées, et en particulier des zones humides, sans le consentement préalable et écrit du bailleur.

5.3. Submersion des terres

Le preneur n'use d'aucune pratique qui aurait pour effet d'empêcher les phénomènes saisonniers de submersion des terres.

6. Changements légaux

Les clauses convenues ci-avant pourront être adaptées en cours de bail si la législation applicable le permet.

Module complémentaire établi à, le ... / ... /.....

Chaque partie recevant un exemplaire à annexer au bail référencé :.....

Signatures des parties, précédées de la mention manuscrite « lu et approuvé ».

Vu pour être annexé à l'arrêté ministériel du 7 octobre 2021 établissant un modèle-type de contrat de bail à ferme classique conclu sous écriture privée et applicable à tous les bailleurs à l'exception des propriétaires publics en vertu de l'article 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l'article 24 de la loi sur le bail à ferme.

Namur, le 7 octobre 2021.

Le Ministre de l'Agriculture

W. BORSUS

ÜBERSETZUNG

ÖFFENTLICHER DIENST DER WALLONIE

[C - 2021/22423]

7. OKTOBER 2021 — Ministerieller Erlass zur Erstellung eines Standardmodells für einen klassischen privatschriftlich abgeschlossenen Landpachtvertrag, der für alle Verpächter mit Ausnahme der öffentlichen Eigentümer gilt, gemäß Artikel 2 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung des Mindestinhalts des Ortsbefunds im Rahmen von Landpachtverträgen und zur näheren Bestimmung der in Artikel 24 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Klauseln

Der Minister für Landwirtschaft,

Aufgrund des ehemaligen Zivilgesetzbuches, Buch III, Titel VIII, Kapitel II, Abschnitt 3 ("Besondere Regeln über die Landpachtverträge"), Artikel 3 § 1 Absatz 5, ersetzt durch das Dekret vom 2. Mai 2019;

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung des Mindestinhalts des Ortsbefunds im Rahmen eines Landpachtvertrags und zur näheren Bestimmung der in Artikel 24 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Klauseln, Artikel ;

In Erwägung der Verpflichtung der Parteien, ein schriftliches Dokument für den Abschluss, die Änderung oder die ausdrückliche Erneuerung eines Pachtvertrags zu verwenden, die durch die Reform der Gesetzgebung über die Landpachtverträge eingeführt wurde;

In der Erwägung, dass es notwendig ist, im Rahmen dieser neuen Verpflichtung Hilfsmittel anzubieten,

Beschließt:

Einzigster Artikel - Das Standardmodell für einen klassischen privatschriftlich abgeschlossenen Landpachtvertrag, der für alle Verpächter mit Ausnahme der öffentlichen Eigentümer gilt, gemäß Artikel 2 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung des Mindestinhalts des Ortsbefunds im Rahmen von Landpachtverträgen und zur näheren Bestimmung der in Artikel 24 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Klauseln, wird dem vorliegenden Erlass als Anhang beigefügt.

Namur, den 7. Oktober 2021

W. BORSUS

Anhang:

Privatschriftlich abgeschlossener "**klassischer**" **LANDPACHTVERTRAG**
anwendbar auf alle Verpächter mit Ausnahme der öffentlichen Eigentümer¹

Vorwort

Bei diesem Vertrag handelt es sich um ein indikatives Modell. Die in diesem Modell enthaltenen Angaben sind nicht erschöpfend. Die nachstehenden, für die Parteien verbindlichen Bestimmungen sind stets zu beachten:

- **Zivilgesetzbuch, Buch III, Titel VIII, Kapitel II, Abschnitt 3 " Besondere Regeln über die Landpachtverträge", nachstehend das Gesetz über den Landpachtvertrag genannt;**
- **Dekret vom 20. Oktober 2016 zur Beschränkung der Pachtpreise.**

Begriffsbestimmungen

- **Gesetzlich zusammenwohnende Partner: die gesetzlich zusammenwohnenden Partner im Sinne von Artikel 1475 des Zivilgesetzbuches, deren Zusammenwohnen vor dem Eintritt der folgenden Ereignisse mindestens zwei Jahre ununterbrochen gedauert hat, angeführt in Artikel 2 Absatz 1 Ziffer 1 des Gesetzes über den Landpachtvertrag;**
- **Versand: datierte und unterzeichnete E-Mail, Einschreiben, Versand durch ein Privatunternehmen gegen Empfangsbestätigung, Hinterlegung des Dokuments gegen Empfangsbestätigung.**

Auf allen Anhängen zu diesem Vertrag zu vermerken

Referenz des Pachtvertrags: Pachtvertrag [Name des Verpächters] [Name des Pächters]
[Datum des Beginns]

Mit Wirkung ab:

¹ Öffentlicher Eigentümer": der Staat, die Regionen, die Gemeinschaften, die Provinzen, die Gemeinden und alle anderen juristischen Personen öffentlichen Rechts im Sinne von Artikel 18 des Gesetzes über den Landpachtvertrag.

ZWISCHEN

Einerseits

Wenn der Verpächter eine natürliche Person ist – bei mehreren Pächtern bei Bedarf Zeilen hinzufügen

Anrede

Name

Vorname

Wohnsitz

.....

Geburtsdatum

Geburtsort

Personenstand

Nationale Nummer

ODER

Nationalregisternummer/

Nummer im Bis-Register

der Zentralen Datenbank

der sozialen Sicherheit

Partnernummer

*(=Erzeugernummer)**

*Unternehmensnummer***

Wenn der Verpächter eine juristische Person ist – bei mehreren Pächtern bei Bedarf Zeilen hinzufügen

Bezeichnung

Gesellschaftssitz

Partnernummer

*(=Erzeugernummer)**

*Unternehmensnummer***

Vertreten durch

In ihrer/seiner

Eigenschaft als

Nachstehend der Verpächter genannt

und andererseits

Wenn der Pächter eine natürliche Person ist - bei Bedarf Zeilen hinzufügen

Anrede

Name

Vorname

Wohnsitz

.....

Geburtsdatum

Geburtsort

Personenstand

Nationale Nummer
 ODER
 Nationalregisternummer/
 Nummer im Bis-Register
 der Zentralen Datenbank
 der sozialen Sicherheit
Partnernummer
 (=Erzeugernummer)*
*Unternehmensnummer***

Wenn der Pächter eine juristische Person ist – bei Bedarf Zeilen hinzufügen

Bezeichnung
 Rechtsform
 Gesellschaftssitz
Partnernummer
 (=Erzeugernummer)*
*Unternehmensnummer***
 Vertreten durch
 In ihrer/seiner
 Eigenschaft als

Nachstehend der Pächter genannt

** Sofern bekannt. Falls sie zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht bekannt ist, übermittelt diese Partei diese Partnernummer, sobald sie ihr zur Verfügung steht, allen Parteien und bescheinigt sie dies in der Urkunde oder in einer unterzeichneten zusätzlichen Erklärung unten auf der Urkunde.*

*** Gemäß Artikel III.17 des Wirtschaftsgesetzbuches, sofern bekannt. Falls sie zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht bekannt ist, übermittelt diese Partei diese Partnernummer, sobald sie ihr zur Verfügung steht, allen Parteien und bescheinigt sie dies in der Urkunde oder in einer unterzeichneten zusätzlichen Erklärung unten auf der Urkunde.*

Gesamtbetrag der Pacht für die gepachteten Güter (Gebäude):

Art. 3 - Ortsbefund

Bei Beginn des Vertragsverhältnisses wird ein ausführlicher Ortsbefund in kontradiktorischer Form und auf gemeinsame Kosten erstellt. Er entspricht dem im Ministeriellen Erlass vom 20. Juni 2019² vorgesehenen Muster des Ortsbefunds und ist dem vorliegenden Pachtvertrag beigelegt.

Dieser Ortsbefund ist innerhalb der folgenden Fristen zu erstellen:

- Entweder vor dem Nutzungsbeginn des Übernehmers oder des Begünstigten einer bevorzugten Abtretung gemäß Artikel 45, 6 des Gesetzes über den Landpachtvertrag.
*
- Oder im Laufe der ersten drei Monate der Nutzung des Übernehmers oder des Begünstigten einer bevorzugten Abtretung gemäß Artikel 45, 6 des Gesetzes über den Landpachtvertrag. *

** Unzutreffendes streichen*

Nach Beendigung des Pachtvertrags übergibt der Pächter die gepachteten Flächen in einem Zustand, der dem Zustand bei Nutzungsbeginn entspricht, mit Ausnahme dessen, was durch Überalterung oder höhere Gewalt verloren gegangen oder beschädigt worden ist.

In Ermangelung eines Ortsbefunds ist davon auszugehen, dass der Pächter das Gut in dem Zustand erhalten hat, in dem es sich am Ende befinden wird, es sei denn, das Gegenteil wird gemäß den gesetzlichen Bestimmungen nachgewiesen. Diese Vermutung ist jedoch unwiderlegbar, was die Bestandteile betrifft, die Gegenstand des durch den Erlass der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung des Mindestinhalts des Ortsbefunds im Rahmen eines Landpachtvertrags und zur näheren Bestimmung der in Artikel 24 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Klauseln festgelegten Mindestinhalts sind.

Art. 4 - Dauer des Pachtvertrags

Der Pachtvertrag wird für einen ersten Benutzungszeitraum von **9 Jahren (neun Jahren)** gewährt, der ab dem läuft und am abläuft.

In Ermangelung einer gültigen Kündigung nach Ablauf des ersten Benutzungszeitraums wird der Pachtvertrag bei seinem Ablauf von Rechts wegen für aufeinander folgende Erneuerungen von 9 Jahren verlängert, wobei die Anzahl Erneuerungen jedoch auf drei begrenzt wird.

Art. 5 - Ende des Vertrags

Nach Ablauf der dritten Erneuerung endet der Pachtvertrag von Rechts wegen.

Wird der Pächter nach Ablauf der dritten und letzten Erneuerung auf dem Pachtgut gelassen, so wird der Pachtvertrag stillschweigend von Jahr zu Jahr zwischen denselben Parteien verlängert.

Ab dem Zeitpunkt, an dem der Pachtvertrag die maximale Anzahl von Erneuerungen erreicht hat und somit in die jährliche Verlängerung eintritt:

- darf keine Abtretung bzw. bevorzugte Abtretung erfolgen;

² Ministerieller Erlass vom 20. Juni 2019 zur Festlegung des Musters eines Ortsbefunds aufgrund von Artikel 4 Absatz 2 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung des Mindestinhalts des Ortsbefunds im Rahmen eines Landpachtvertrags und zur näheren Bestimmung der in Artikel 24 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Klauseln

- wird der Pachtvertrag am Sterbedatum des Pächters oder an einem späteren Datum, das ein vollständiges Ernten wachsender Anbauerzeugnisse durch seine Erben oder Rechtsnachfolger ermöglicht, aufgelöst.

Art. 6 - Kündigung zwecks Verkauf

Gemäß Artikel 6 § 4 des Gesetzes über den Landpachtvertrag kann der Verpächter den Pachtvertrag kündigen, um eine landwirtschaftliche Parzelle, einen Block oder einen Teil solcher Parzellen, die Gegenstand dieses Vertrags sind und nachstehend beschrieben und auf dem diesem Vertrag beigefügten Plan dargestellt werden, frei von Landpachtrechten zu verkaufen.

	Gemeinde	Gemarkung	Flur	Parzellennummer	Inhalt	Straße + Nummer oder Flurname	Nicht indexiertes Katastereinkommen	Landwirtschaftliches Gebiet
P. Nr.								
P. Nr.								
P. Nr.								
P. Nr.								
P. Nr.								
P. Nr.								
P. Nr.								

Diese Kündigung ist auf einen Teil einer Fläche von höchstens 2 ha oder 10 % der oben genannten zusammenhängenden Parzellen beschränkt.

Der Pächter muss während eines Zeitraums von mindestens drei Jahren vor Kündigung des Pachtvertrags für die betreffende Fläche in den Genuss des Pachtvertrags für die oben genannte Fläche gekommen sein.

Der Pächter behält sein Vorkaufsrecht an dem Teil, der Gegenstand des Verkaufs ist.

Der Pachtvertrag wird für die übrigen zwischen den Parteien verpachteten Güter wie gewohnt fortgesetzt. Die Flächen und die Pachtpreise werden angepasst, um der Verringerung der gepachteten Fläche Rechnung zu tragen.

Art. 7 - Tod einer der Parteien

Falls der Pächter stirbt, obliegt es seinen Erben oder Rechtsnachfolgern, den Verpächter innerhalb kürzester Zeit per Einsendung davon in Kenntnis zu setzen.

Der Pachtvertrag wird zugunsten der Erben oder Rechtsnachfolger des verstorbenen Pächters fortgesetzt, außer in den in diesem Vertrag genannten Fällen. Die Erben oder Rechtsnachfolger des verstorbenen Pächters können vereinbaren, die Bewirtschaftung gemeinsam fortzusetzen, oder einen oder mehrere von ihnen mit der Fortsetzung der Bewirtschaftung beauftragen. Die Erben oder Rechtsnachfolger des verstorbenen Verpächters müssen dem Verpächter die zwischen ihnen getroffene Vereinbarung mitteilen.

Wenn derjenige oder diejenigen, die die Bewirtschaftung fortsetzen, Verwandte in absteigender Linie oder Adoptivkinder des Verstorbenen oder seines Ehepartners bzw. gesetzlich zusammenwohnenden Partners, oder Ehepartner bzw. gesetzlich zusammenwohnende Partner der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder sind, bringt diese Mitteilung - sofern der Verpächter keinen für gültig erklärten Einspruch erhebt - von Rechts wegen die Erneuerung des Pachtvertrags mit sich.

Die Erben oder Rechtsnachfolger des verstorbenen Pächters können den Pachtvertrag mit einer Frist von mindestens drei Monaten innerhalb eines Jahres nach dem Tod des Pächters kündigen.

Fakultativ (streichen falls nicht zutreffend): Der Verpächter behält sich das Recht vor, den Vertrag innerhalb eines Jahres nach dem Tod des Pächters zu kündigen, wobei die Kündigungsfrist für die Erbberechtigten des Pächters zwei Jahre beträgt, wenn dieser keinen überlebenden Ehegatten, keinen überlebenden gesetzlich zusammenwohnenden Partner, keine Nachkommen oder Adoptivkinder, keine Nachkommen oder Adoptivkinder seines Ehegatten oder seines gesetzlich zusammenwohnenden Partners und keine Ehegatten oder gesetzlich zusammenwohnende Partner der genannten Nachkommen oder Adoptivkinder hinterlässt.

Im Falle des Todes des Verpächters obliegt es seinen Erben oder Rechtsnachfolgern, den Pächter innerhalb von 3 Monaten nach seinem Tod über die Änderung zu informieren. In dieser Mitteilung ist die Kontonummer anzugeben, auf die der Pächter die Pacht in Zukunft zu zahlen hat.

Art. 8 - Rückzug eines Pächters

Wird das Gut von mehreren Pächtern gemeinsam gepachtet und beschließt einer dieser Pächter, sich zurückzuziehen, wird der Pachtvertrag zugunsten der anderen Pächter fortgesetzt. Der Pächter notifiziert dem Verpächter seinen Rückzug.

Der Verpächter kann jedoch verlangen, dass der ehemalige Pächter die Verpflichtungen aus dem Pachtvertrag gesamtschuldnerisch mit den anderen Pächtern erfüllt, sofern er dies innerhalb von sechs Monaten nach Bekanntgabe des Rücktritts unter Androhung des Verfalls mitteilt.

Art. 9 - Pachtpreis

Der Pachtpreis ist in bar³ oder in landwirtschaftlichen Erzeugnissen des Pachtgutes oder der Region zu zahlen, wie in Artikel 19 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehen.

Der Pachtpreis darf den im Dekret vom 20. Oktober 2016 zur Beschränkung der Pachtpreise vorgesehenen gesetzlichen Pachtpreis nicht überschreiten. Er wird auf der Grundlage des nicht indexierten Katastereinkommens der Pachtgüter berechnet, multipliziert mit dem jährlich vom Minister für Landwirtschaft festgelegten Koeffizienten für die Pachtpreise, der dem landwirtschaftlichen Gebiet der Provinz entspricht, in der sich die Güter befinden. Zu Beginn des Pachtverhältnisses beträgt der auf das Pachtobjekt anwendbare Pachtkoeffizient:

- Für Ländereien:
- Für Gebäude:

³ Die Parteien werden auf das Gesetz zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung und zur Beschränkung der Nutzung von Bargeld hingewiesen, in dem es in Artikel 67 heißt: "Unabhängig vom Gesamtbetrag darf im Rahmen einer Transaktion oder einer Gesamtheit von Transaktionen, zwischen denen eine Verbindung zu bestehen scheint, keine Zahlung oder Schenkung in bar verrichtet oder angenommen werden, die mehr als 3.000 EUR oder den Gegenwert in einer anderen Währung beträgt."

Zeilen hinzufügen, wenn mehrere Koeffizienten anwendbar sind.

Der Pachtvertrag wird zu folgendem Gesamtpachtpreis für das erste Jahr abgeschlossen:

.....

Indexierungsklausel:

In Ermangelung einer gesetzlichen Begrenzung wird der Pachtpreis am Jahrestag des Beginns des vorliegenden Pachtvertrags ohne Inverzugsetzung auf der Grundlage des Verbraucherpreisindex des Monats des ursprünglichen Jahres, multipliziert mit dem Index des Monats des Fälligkeitsjahres, angepasst.

Der berechnete Pachtpreis wird bei der zweiten und dritten Erneuerung des Pachtvertrags wie folgt nicht erhöht/erhöht *

Erneuerung	Erhöhung des Pachtpreises
Zweite Erneuerung	20%
Dritte und letzte Erneuerung	35%

** Unzutreffendes streichen*

Art. 10 - Modalitäten für die Zahlung der Pacht

Die Pacht ist in einer einzigen Jahresrate nachträglich spätestens am Jahrestag des Beginns des Pachtverhältnisses zu zahlen / zur Hälfte am und zur Hälfte am*, und zwar per Überweisung auf folgendes Konto:

IBAN:

eröffnet auf den Namen von:.....

Mitteilung: Name des Pächters + Vermerk "Pacht [Jahr der Pacht]"

** Unzutreffendes streichen*

Der Pachtpreis ist allein dadurch, dass er fällig wird, zu zahlen, ohne dass es einer Mahnung oder Inverzugsetzung bedarf. Eine Nichtzahlung innerhalb von dreißig Tagen nach der Fälligkeit führt von Rechts wegen, ohne dass es einer Mahnung oder Inverzugsetzung bedarf, zur Zahlung von Verzugszinsen in Höhe des gesetzlichen Zinssatzes, wobei jeder angefangene Monat vollständig fällig wird, unbeschadet der Einforderbarkeit.

Art. 11 - Steuern, Abgaben und Lasten

Der Verpächter trägt alle Steuern, Abgaben und sonstigen Lasten, die er aufgrund des Gesetzes oder aufgrund der von ihm mit Dritten eingegangenen Vereinbarungen zu zahlen hat.

Der Pächter trägt alle Steuererhöhungen, die sich aus den von ihm auf dem Pachtgut vorgenommenen Bauten, Arbeiten oder Anpflanzungen ergeben können.

Art. 12 - Abtretung

Mit Ausnahme der nachstehenden Bestimmungen ist eine vollständige oder teilweise Abtretung des Pachtvertrags durch den Pächter ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters untersagt.

Gemäß der in Artikel 34 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen abweichenden Bestimmung kann der Pächter jedoch den gesamten Pachtvertrag ohne Zustimmung des Verpächters an seine Nachkommen oder Adoptivkinder oder die seines Ehegatten oder gesetzlich zusammenwohnenden Partners oder an die Ehegatten oder gesetzlich zusammenwohnenden Partner der genannten Nachkommen oder Adoptivkinder abtreten.

Zur Vermeidung der Nichtigkeit dieser Abtretung setzt der Pächter den Verpächter spätestens innerhalb von drei Monaten nach der Abtretung davon in Kenntnis.

Die Abtretung hat nicht zur Folge, dass die vereinbarte Laufzeit des Pachtvertrags verlängert wird. Der Zessionar tritt in allen Rechten und Pflichten aus dem Pachtvertrag an die Stelle des Zedenten. Der Zedent haftet jedoch weiterhin gesamtschuldnerisch für die Verpflichtungen aus dem Pachtvertrag.

Art. 13 - Bevorzugte Abtretung

Überträgt der Pächter seinen gesamten Pachtvertrag auf seine Nachkommen oder Adoptivkinder oder die seines Ehegatten oder gesetzlich zusammenwohnenden Partners oder auf die Ehegatten oder gesetzlich zusammenwohnenden Partner der genannten Nachkommen oder Adoptivkinder, so kann der Begünstigte der Abtretung in den Genuss einer bevorzugten Abtretung gelangen.

Die bevorzugte Abtretung hat zur Folge, dass der Pachtvertrag für einen ersten Zeitraum von 9 Jahren ab dem Jahrestag des Nutzungsbegins durch den Zedenten nach der Notifizierung der Abtretung neu beginnt, wobei die anderen Bestimmungen des Vertrags beibehalten werden. Der Zedent ist von allen Verpflichtungen aus dem Pachtvertrag befreit, die sich nach der Notifizierung der Abtretung ergeben.

Gemäß Artikel 35 des Gesetzes über den Landpachtvertrag müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

1. Der Pächter muss dem Verpächter die bevorzugte Abtretung spätestens 3 Monate nach Nutzungsbegins durch den Zessionar mitteilen. In dieser Mitteilung sind der Name, der Vorname und die Anschrift des/der Zessionar(en) anzugeben.
2. Der Zessionar ist im Besitz eines Studienzeugnisses oder eines Diploms mit landwirtschaftlicher Ausrichtung⁴, er besucht seit mindestens einem Jahr einen Studiengang, um ein Studienzeugnis oder ein Diplom mit landwirtschaftlicher Ausrichtung zu erhalten oder er ist oder war im Laufe der vergangenen fünf Jahre während mindestens eines Jahres Landwirt

Der Verpächter, dem die Abtretung innerhalb der in Artikel 35 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Frist mitgeteilt wurde, kann gegen die Erneuerung des Pachtvertrags aus einem der in Artikel 37 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Gründe Einspruch erheben, indem er den früheren und den neuen Pächter spätestens drei Monate nach der Mitteilung der Abtretung vor den Friedensrichter lät.

Wird dem Einspruch stattgegeben, so ist die Abtretung nichtig

Notifiziert der Verpächter dem Pächter, dass er das verpachtete Gut veräußern möchte, so darf innerhalb von neun Monaten nach dieser Notifizierung keine bevorzugte Abtretung erfolgen.

Sofern die bevorzugte Abtretung eine Erneuerung des Pachtverhältnisses nach sich zieht, erstellen die Parteien ein schriftliches Dokument gemäß Artikel 3 des Gesetzes über den Landpachtvertrag. Die Parteien erstellen einen neuen Ortsbefund.

Dieses Schreiben unterliegt ebenfalls der Notifizierung an die Beobachtungsstelle für landwirtschaftliche Böden und der Registrierung gemäß den Artikeln 24 und 25 des vorliegenden Vertrags.

⁴ Die Abschlusszeugnisse und Diplome mit landwirtschaftlicher Ausrichtung sind aufgeführt in dem Ministeriellen Erlass vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung der Qualifikationen mit Fachrichtung Landwirtschaft aufgrund von Artikel 3 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung des Mindestinhalts des Ortsbefunds im Rahmen eines Landpachtvertrags und zur näheren Bestimmung der in Artikel 24 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Klauseln.

Art. 14 - Unterverpachtung

Mit Ausnahme der nachstehenden Bestimmungen ist eine Unterverpachtung der gepachteten Güter oder eines Teils davon ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters untersagt.

Gemäß der in Artikel 31 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen abweichenden Bestimmung kann der Pächter den gesamten Pachtvertrag ohne Zustimmung des Verpächters an seine Nachkommen oder Adoptivkinder oder die seines Ehegatten oder gesetzlich zusammenwohnenden Partners oder an die Ehegatten oder gesetzlich zusammenwohnenden Partner der genannten Nachkommen oder Adoptivkinder unterverpachten.

Zur Vermeidung der Nichtigkeit der Unterverpachtung setzt der Pächter spätestens innerhalb von drei Monaten nach der Abtretung den Verpächter davon in Kenntnis.

Die Unterverpachtung hat nicht zur Folge, dass die vereinbarte Laufzeit des Pachtvertrags verlängert wird.

Art. 15 - Tausche

Zur Vermeidung der Nichtigkeit des Tauschs setzt der Pächter den Verpächter mindestens 3 Monate vor der Durchführung des Tauschs über das Tauschprojekt in Kenntnis, wobei er Folgendes angibt:

- Die Identität aller beteiligten Parteien, wie in Artikel 30 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehen;
- Das Datum für den Beginn dieser Tausche;
- Gegebenenfalls die Dauer der Tausche;
- Die katastermäßige Beschreibung der Parzellen.

Die Tausche haben nicht zur Folge, dass die vereinbarte Laufzeit des Pachtvertrags verlängert wird.

Der Verpächter kann aus den in Artikel 7 Ziffern 5 bis 8 des Gesetzes über den Landpachtvertrag erwähnten Gründen gegen die Tausche Einspruch erheben, indem er den Friedensrichter innerhalb von drei Monaten nach der Notifizierung anruft.

Art. 16 - Anbauverträge

Der Pächter setzt den Verpächter über die Anbauverträge in Kenntnis.

Art. 17 - Nutzungsrecht des Guts, Dienstbarkeit und widerrechtliche Aneignung

Der Pächter nutzt das Pachtgut sorgfältig und gewissenhaft, und beachtet die gesetzlichen Bestimmungen und die Gepflogenheiten der guten landwirtschaftlichen Praxis. Während der Dauer des Pachtvertrags dienen die verpachteten Güter hauptsächlich der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung. Der Pächter nimmt das Gut in dem Zustand an, in dem es sich befindet, mit allen aktiven und passiven Dienstbarkeiten, die mit ihm verbunden sein können.

Wenn auf dem Grundstück eine aktive Dienstbarkeit besteht, wird sich der Pächter deren Verjährung widersetzen. Aktive Dienstbarkeiten:

.....
.....

Der Pächter widersetzt sich auch der Bildung neuer Dienstbarkeiten und sorgt dafür, dass der Verpächter so bald wie möglich davon in Kenntnis gesetzt wird.

Der Pächter ist unter Androhung von Schadenersatz und Kosten verpflichtet, den Verpächter über jede widerrechtliche Aneignung des Pachtguts zu informieren. Der Pächter verfügt über eine Frist von 8 Tagen ab dem Datum, an dem er von der widerrechtlichen Aneignung Kenntnis erlangt, um den Verpächter zu benachrichtigen, wenn er in Belgien wohnt. Wenn er außerhalb des belgischen Hoheitsgebiets wohnt, wird auf Artikel 55 des Gerichtsgesetzbuchs verwiesen. Als widerrechtliche Aneignung gilt jede faktische oder

rechtliche Zuwiderhandlung, die die Absicht eines Dritten zeigt, das Gut des Pächters in Besitz zu nehmen. So muss der Pächter beispielsweise die Versetzung von Grenzsteinen, Gräben oder Wegen melden und den Verpächter über etwaige Ansprüche informieren.

Art. 18 - Klauseln zur Erhaltung des Gutes und der Umwelt

Der Pächter ist verpflichtet, alle landespolizeilichen Vorschriften und Auflagen, wie z.B. das Bekämpfen von Raupen und Disteln, einzuhalten, andernfalls trägt er die Folgen der Nichteinhaltung.

Die Reinigung von Gräben und nicht schiffbaren Wasserläufen, die das Pachtgut durchqueren oder an es angrenzen, geht zu Lasten des Pächters.

Der Pächter ist verpflichtet, das Pachtgut in einem Zustand der Wechselwirtschaft, der Fruchtbarkeit und der Sauberkeit, wie er bei Nutzungsbeginn bestand, zurückzugeben.

Die Parteien vereinbaren, die in dem/den Zusatzmodul(en) aufgeführten Verpflichtungen in den vorliegenden Vertrag zu integrieren.

Art. 19 - Zufall

Wird mindestens die Hälfte der Ernte durch gewöhnlichen Zufall vernichtet und wird keine Entschädigung gezahlt, kann der Pächter eine / keine* Minderung der Pacht verlangen.

** Unzutreffendes streichen.*

Gewöhnliche zufällig entstandene Ereignisse, die das Gut betreffen, wie Hagel, Blitzschlag oder Frost, gehen zu Lasten des Pächters / Verpächters*. Gehen die gewöhnlichen zufällig entstandenen Ereignisse, die das Objekt betreffen, zu Lasten des Pächters, kann er keine Pachtminderung oder Entschädigung verlangen.

** Unzutreffendes streichen.*

Außergewöhnliche Ereignisse, wie z. B. Verwüstungen durch den Krieg oder eine Überschwemmung, denen die Region normalerweise nicht ausgesetzt ist, können dem Pächter nicht angelastet werden.

Art. 20 - Haftung und Versicherungen

Die Haftung für sich aus der Verwaltung und Bewirtschaftung des Guts ergebende Schäden an Personen, Gütern und Sachen wird ausschließlich vom Pächter übernommen. Dieser sorgt dafür, eine oder mehrere Versicherungen abzuschließen und zahlt die betreffenden Prämien rechtzeitig.

Der Pächter sorgt dafür, dass das Gut stets versichert ist, und auf jede dies betreffende Anfrage des Verpächters legt er die Belege für die Zahlung der Versicherungsprämien vor.

Art. 21 - Mehrfache Pächter

Wenn es mehrere Pächter gibt, haben Letztere unteilbare und gesamtschuldnerische Verpflichtungen.

Art. 22 - Jagd und Fischfang

Das Jagdrecht und das Fischereirecht sind dem Verpächter vorbehalten.

Der Verpächter behält sich die Möglichkeit vor, diese Rechte an andere Personen zu verpachten.

Art. 23 - Formalismus

Die in diesem Vertrag genannten Kündigungen, Einsprüche oder Notifizierungen werden unter Androhung des Nichtbestehens durch einen Gerichtsvollzieher oder durch ein Schreiben zugestellt.

Art. 24 - Registrierung und Kosten

Der Pächter/ Verpächter* lässt den Pachtvertrag und den Ortsbefund registrieren.

Die Partei, die die Registrierung des Pachtvertrags vornimmt, trägt die Kosten / die Parteien teilen sich die Kosten der Registrierung*.

Die Kosten mit Ausnahme der Registrierung, der Gebühren und Honorare für diesen Pachtvertrag gehen zu Lasten des Pächters / zu Lasten des Verpächters / werden von den Parteien geteilt*.

** Unzutreffendes streichen.*

Art. 25 - Notifizierung an die Beobachtungsstelle für landwirtschaftliche Böden ("Observatoire du foncier agricole")

Beim Pachtvertrag obliegt diese Verpflichtung dem Verpächter. Diese Notifizierung erfolgt über das im persönlichen Bereich der Website www.wallonie.be verfügbare Formular.

Beim Ortsbefund erfolgt diese Notifizierung der Beobachtungsstelle für landwirtschaftliche Böden durch den Verpächter/Pächter*.

** Unzutreffendes streichen.*

Diese Notifizierung erfolgt:

- indem der Ortsbefund der Notifizierung des Pachtvertrags beigelegt wird, wenn sie gleichzeitig notifiziert werden;
- indem der Ortsbefund an "observatoirefoncier.ruralite@spw.wallonie.be" gesandt wird, wobei darauf zu achten ist, dass die Referenz des Pachtvertrags, auf den sich der Ortsbefund bezieht, angegeben wird.

Pachtvertrag erstellt in x Ausfertigungen, eine zur Registrierung, in

....., am ... / ... /.....

Jede Partei erhält eine Ausfertigung.

Unterschriften der Parteien mit vorangestelltem handschriftlichem Vermerk "gelesen und genehmigt".

Ergänzende Module zur Erhaltung des Gutes und der Umwelt

Zusätzlich zu den in Artikel 18 dieses Vertrages vorgesehenen Klauseln können die Parteien eine Reihe von Klauseln vereinbaren, die in dem/den Zusatzmodul(en) Nr. 1 und/oder 2 oder 3 im Anhang zu diesem Pachtvertrag enthalten sind.

Die Wahl des/der Module(s) hängt von der Art des Verpächters ab:

- Modul 1 richtet sich an alle Arten von Verpächtern,
- Modul 2 ist für Umweltvereinigungen bestimmt⁵,
- Modul 3 ist für Genossenschaften⁶ bestimmt.

Dieses/diese zusätzliche(n) Modul(e) ist/sind dem Vertrag beigelegt, von den Parteien unterzeichnet und enthalten auf jeder Seite den folgenden Vermerk:

Referenz des Pachtvertrags: Pachtvertrag [Name des Verpächters] [Name des Pächters]
[Datum des Beginns]
Mit Wirkung ab:

⁵ Umweltvereinigung: Vereinigungen, die aufgrund ihres Gesellschaftszwecks keine landwirtschaftlichen Parzellen verpachten dürfen, ohne Umweltklauseln im Sinne von Artikel 13 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung des Mindestinhalts des Ortsbefunds im Rahmen eines Landpachtvertrags und zur näheren Bestimmung der in Artikel 24 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Klauseln vorzusehen.

Es handelt sich um Vereinigungen, die kumulativ einen Gesellschaftszweck haben, der sich auf den Schutz der biologischen Vielfalt und der Umwelt bezieht, die für die Verwaltung eines anerkannten Naturreservats oder biologisch wertvollen Feuchtgebiet im Sinne des Gesetzes vom 12. Juli 1973 über die Erhaltung der Natur zugelassen sind und die landwirtschaftliche Parzellen in einem anerkannten Naturreservat oder biologisch wertvollen Feuchtgebiet im Sinne des Gesetzes vom 12. Juli 1973 über die Erhaltung der Natur verwalten.

⁶ Genossenschaft: als Genossenschaften gegründete Gesellschaften, die aufgrund ihres Gesellschaftszwecks keine landwirtschaftlichen Parzellen verpachten dürfen, ohne Umweltklauseln im Sinne von Artikel 14 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung des Mindestinhalts des Ortsbefunds im Rahmen eines Landpachtvertrags und zur näheren Bestimmung der in Artikel 24 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Klauseln vorzusehen.

Es handelt sich dabei um Genossenschaften, die kumulativ als Sozialunternehmen zugelassen sind und folgenden Gesellschaftszweck haben:

- Erleichterung und Aufrechterhaltung des Zugangs zu Land, um den Landwirten bei der Einrichtung, Aufrechterhaltung und Entwicklung agro-ökologischer Projekte zu ihrem Nutzen und dem der Zivilgesellschaft im Allgemeinen zu helfen;
- Erhaltung der Umwelt durch Unterstützung nachhaltiger landwirtschaftlicher Projekte;
- die Solidarität zwischen Landwirten, Bürgern und dem Land zu fördern, indem der Erwerb von Anteilen an der Genossenschaft durch natürliche Personen erleichtert wird;

ZUSATZMODUL Nr. 1

Klauseln zur Erhaltung des Gutes und der Umwelt sowie zur Bekämpfung von Naturrisiken sowie zur Erhaltung von Hecken, Wegen, Sträuchern und Bäumen, gültig für alle Kategorien von Verpächtern

Vorwort

Bei diesem Modul handelt es sich um ein indikatives Modell. Die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches, Buch III, Titel VIII, Kapitel II, Abschnitt 3 " Besondere Regeln über die Landpachtverträge", nachstehend das Gesetz über den Landpachtvertrag genannt, und des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung des Mindestinhalts des Ortsbefunds im Rahmen von Landpachtverträgen und zur näheren Bestimmung der in Artikel 24 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Klauseln sind stets zu beachten.

Dieses Modul oder ein Teil dieses Moduls kann auf Wunsch der Parteien jedem klassischen zwischen einem Pächter und einem Verpächter privatschriftlich abgeschlossenen Landpachtvertrag beigelegt werden.

1. Aufrechterhaltung und Modalitäten für die Instandhaltung der topografischen Merkmale der Landschaft

Die Parteien können die folgenden Klauseln vereinbaren. Klauseln, die nicht berücksichtigt werden, werden gestrichen und gelten somit als nicht existent.

- Die folgenden topografischen oder landschaftlichen Merkmale, wie sie in dem diesem Pachtvertrag beigelegten Ortsbefund beschrieben sind, sind zu erhalten und/oder zu unterhalten.

	Anzahl	Lokalisierung	Aufrechterhaltung	Verantwortlich für den Unterhalt	Falls vom Pächter unterhalten: Modalitäten
Tränke(n)			ja/nein*	X	X
Baum/Bäume			ja/nein*	X	X
Hochstämmiger Obstbaum / Hochstämmige Obstbäume			ja/nein*	X	X
Baumreihe(n)			ja/nein*	X	X
Baumgruppe(n)			ja/nein*	X	X

Strauch / Sträucher			ja/nein*	X	X
Weg(e)			ja/nein*	X	X
Einfriedung(en)			ja/nein*	Verpächter/Pächter *	
Wasserlauf			ja/nein*	X	X
Nicht eingestufte(r) Wasserlauf / Wasserläufe			ja/nein*	Verpächter/Pächter *	
Graben / Gräben			ja/nein*	Verpächter/Pächter *	
Hecke(n)			ja/nein*	Verpächter/Pächter *	
Tümpel			ja/nein*	Verpächter/Pächter *	
Trockenmauer(n)			ja/nein*	X	X
Ruine(n)			ja/nein*	X	X
Geröllfeld(er)			ja/nein*	X	X
Wasserstelle(n)**			ja/nein*	Verpächter/Pächter *	
Wasserentnahmestelle(n)**			ja/nein*	X	X
Böschung(en)			ja/nein*	X	X
Feuchtgebiet(e)			ja/nein*	X	X
Jegliche(s) sonstige(s) von den Parteien vereinbarte(s) Element(e)			ja/nein*	X	X

* Unzutreffendes streichen

- Der Pächter darf Gräben, Tümpel, Wasserstellen und Feuchtgebiete auf dem Pachtgut nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters und ggf. mit den erforderlichen Genehmigungen auffüllen, entwässern oder aufschütten.
- Außer in Fällen höherer Gewalt oder öffentlicher Sicherheit darf der Pächter ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters und ggf. ohne die erforderlichen Genehmigungen keine Bäume auf dem Pachtgut fällen.
- Außer in Fällen höherer Gewalt oder öffentlicher Sicherheit darf der Pächter auf dem Pachtgut umgestürzte Bäume nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters entfernen.

- Der Pächter darf ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters und ggf. ohne die erforderlichen Genehmigungen keine Gräben auf dem Pachtgut anlegen.
- Der Pächter darf den Verlauf und das natürliche Bett eines Wasserlaufs oder eines nicht klassifizierten Wasserlaufs auf dem Pachtgut nicht ohne die vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters verändern.
- Der Pächter darf ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters und ggf. erforderliche Genehmigungen keine Wege auf dem Pachtgut verändern oder entfernen.

2. Bekämpfung von Naturrisiken, die mit der Neigung der Parzellen verbunden sind.

Die Parteien können die folgenden Klauseln vereinbaren. Klauseln, die nicht berücksichtigt werden, werden gestrichen und gelten somit als nicht existent.

Auf den in der nachstehenden Tabelle genannten Flächen, deren Neigungswert mindestens zehn Prozent beträgt, muss der Pächter ein ausreichendes Niveau an organischer Substanz im Oberboden, wie im Ortsbefund vermerkt, aufrechterhalten.

Auf den in der nachstehenden Tabelle genannten Flächen, deren Neigungswert mehr als zehn Prozent und deren Gesamtfläche mindestens 3 ha beträgt, muss der Pächter:

- eine dauerhafte Vegetationsdecke durch Fruchtfolgen oder die Anlage von Zwischenfrüchten erhalten;
- einen Wiesenstreifen am unteren Ende der Fläche anlegen/unterhalten, dessen Lage wie folgt ist:

.....

Auf den in der nachstehenden Tabelle genannten Flächen deren Neigungswert mindestens fünfzehn Prozent beträgt, muss der Pächter die Fläche als Dauergrünland⁷ erhalten.

⁷ Dauerwiese: die Flächen, die zum Anbau von Gras oder anderer Grünfütterpflanzen genutzt werden, welche seit fünf oder mehr Jahren nicht Bestandteil des Rotationssystems der Kulturen des Betriebs sind; andere zur Beweidung geeignete Arten, wie Sträucher oder Bäume, können vorhanden sein, sofern Gras und andere krautige Futterpflanzen vorherrschend bleiben.

Liste der betroffenen Parzellen:

Bei Bedarf Zeilen hinzufügen

	Anbaufläche/Dauergrünland	% Neigung	Fläche	Aufrechterhaltung organische Substanz	Aufrechterhaltung Dauergrünland	Wiesenstreifen	Aufrechterhaltung Wiesenstreifen
P. Nr.							
P. Nr.							
P. Nr.							
P. Nr.							
P. Nr.							
P. Nr.							
P. Nr.							

Ergänzendes Modul, erstellt in, am ... / ... /

Jede Partei erhält eine Ausfertigung, die dem Landpachtvertrag mit der Referenz beizufügen ist.

Unterschriften der Parteien mit vorangestelltem handschriftlichem Vermerk "gelesen und genehmigt".

ZUSATZMODUL Nr. 2

Umweltklauseln, die anwendbar sind, wenn der Verpächter eine Umweltvereinigung ist⁸

Vorwort

Bei diesem Modul handelt es sich um ein indikatives Modell. Die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches, Buch III, Titel VIII, Kapitel II, Abschnitt 3 " Besondere Regeln über die Landpachtverträge", nachstehend das Gesetz über den Landpachtvertrag genannt, und des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung des Mindestinhalts des Ortsbefunds im Rahmen von Landpachtverträgen und zur näheren Bestimmung der in Artikel 24 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Klauseln sind stets zu beachten.

Dieses Modul oder ein Teil dieses Moduls kann auf Wunsch der Parteien jedem klassischen zwischen einem Pächter und einem Verpächter, der die Eigenschaft einer "Umweltvereinigung" besitzt, privatschriftlich abgeschlossenen Landpachtvertrag beigefügt werden.

1. Aufrechterhaltung und Bestimmungen für die Instandhaltung der Grünlandflächen

1.1. Aufrechterhaltung von Dauergrünland⁹

Die nachstehend aufgeführten Dauergrünlandflächen werden erhalten. Die Parzellennummern des Moduls entsprechen den Nummern, die in dem Pachtvertrag angegeben sind, dem dieses Modul beigefügt ist.

Liste der Dauergrünlandflächen, die zu erhalten sind:

1.2. Spätes Mähen von Dauergrünland

Auf den folgenden Parzellen mit Dauergrünland muss der Pächter die späte Mahd wie angegeben durchführen:

⁸ Umweltvereinigung: Vereinigungen, die aufgrund ihres Gesellschaftszwecks keine landwirtschaftlichen Parzellen verpachten dürfen, ohne Umweltklauseln im Sinne von Artikel 13 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung des Mindestinhalts des Ortsbefunds im Rahmen eines Landpachtvertrags und zur näheren Bestimmung der in Artikel 24 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Klauseln vorzusehen.

Es handelt sich um Vereinigungen, die kumulativ einen Gesellschaftszweck haben, der sich auf den Schutz der biologischen Vielfalt und der Umwelt bezieht, die für die Verwaltung eines anerkannten Naturreservats oder biologisch wertvollen Feuchtgebiet im Sinne des Gesetzes vom 12. Juli 1973 über die Erhaltung der Natur zugelassen sind und die landwirtschaftliche Parzellen in einem anerkannten Naturreservat oder biologisch wertvollen Feuchtgebiet im Sinne des Gesetzes vom 12. Juli 1973 über die Erhaltung der Natur verwalten.

⁹ Dauergrünland: die Flächen, die zum Anbau von Gras oder anderer Grünfütterpflanzen genutzt werden, welche seit fünf oder mehr Jahren nicht Bestandteil des Rotationssystems der Kulturen des Betriebs sind; andere zur Beweidung geeignete Arten, wie Sträucher oder Bäume, können vorhanden sein, sofern Gras und andere krautige Futterpflanzen vorherrschend bleiben.

	Lokalisierung von Dauergrünland	Genehmigter Interventionszeitraum
P. Nr.		
P. Nr.		
P. Nr.		
P. Nr.		

1.3. Fluchtbstreifen

Auf den folgenden spät gemähten Dauergrünlandflächen muss der Pächter einen Fluchtbstreifen (FS) von bis zu 5 % der spät gemähten Fläche einrichten:

	Lokalisierung des FS	Sicher verändernder oder statischer FS	Modalitäten zur Bewirtschaftung des FS	Ausmaße des FS
P. Nr.				
P. Nr.				
P. Nr.				
P. Nr.				

1.4. Weide mit geringem Tierbesatz

Der Pächter ist verpflichtet, die Weidehaltung mit geringem Tierbesatz auf den nachstehend genannten Parzellen gemäß den angegebenen Bedingungen zu respektieren:

	Kalender für die Weidehaltung	Zugelassener Mindestbesatz	Zugelassener Höchstbesatz
P. Nr.			
P. Nr.			
P. Nr.			
P. Nr.			

2. Anlegen, Aufrechterhaltung und Instandhaltung von spezifischen Vegetationsdecken mit einer ökologischen Funktion

Der Pächter legt auf maximal 9 % der Fläche des Pachtguts Grünstreifen (GS) mit einer ökologischen Funktion an, hält sie instand und pflegt sie.

Für das erste Jahr sind die betroffenen Parzellen wie folgt aufgelistet. In den folgenden Jahren kann der Grünstreifen im gegenseitigen Einvernehmen der Parteien unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften an einer anderen Stelle angelegt werden.

	% GS	Lokalisierung GS	Art der Vegetationsdecke
P. Nr.			
P. Nr.			
P. Nr.			
P. Nr.			

	Modalitäten zur Bewirtschaftung des GS
P. Nr.	
P. Nr.	
P. Nr.	
P. Nr.	

	Ökologische Funktion des GS*				
	Vermaschung der Parzelle	Erhöhung der biologischen Vielfalt	Förderung der Hilfsmittel	Schutz vor Erosion	Schutz der Oberflächenwasser
P. Nr.					
P. Nr.					
P. Nr.					
P. Nr.					

**zutreffendes Feld ankreuzen*

3. Untersagung oder Einschränkung des Ausbringens von Düngemitteln

3.1. Untersagung

Der Pächter darf auf dem gesamten Pachtgut oder einem Teil davon keine organischen oder mineralischen Düngemittel ausbringen.

Die von dieser Klausel erfassten Güter sind die folgenden:

.....

3.2. Einschränkung

Der Pächter beschränkt auf dem gesamten Pachtgut oder einem Teil davon die Ausbringung von organischen oder mineralischen Düngemitteln.

	Modalitäten
P. Nr.	
P. Nr.	
P. Nr.	
P. Nr.	

4. Untersagung oder Einschränkung von Pflanzenschutzmitteln

4.1. Untersagung

Der Pächter darf auf dem gesamten Pachtgut oder einem Teil davon keine Pflanzenschutzmittel verwenden.

Die von dieser Klausel erfassten Güter sind die folgenden:

.....

4.2. Einschränkung

Der Pächter beschränkt auf dem gesamten Pachtgut oder einem Teil davon die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln:

	Modalitäten
P. Nr.	
P. Nr.	
P. Nr.	
P. Nr.	

5. Einschränkung der Schädlingsbekämpfungsmittel

Der Pächter darf auf dem gesamten oder einem Teil des Pachtguts keine nicht natürlichen Schädlingsbekämpfungsmittel verwenden.

5. Untersagung der Entwässerung oder sonstiger Sanierungsverfahren**5.1. Verbot jeglicher Eingriffe in die Wassermenge und -qualität sowie in das hydrographische Netz - nur wenn die Bewirtschaftung der Parzelle einem verbindlichen Lastenheft unterliegt**

Der Pächter führt keine Entwässerungs- oder Sanierungsmaßnahme durch, die die Quantität und Qualität des Wassers gefährden oder den Zustand des hydrographischen Netzes auf dem Pachtgut oder auf einem Teil davon verändern würde, wenn dieses in einer nahen oder entfernten Präventivzone nach Artikel R.156, § 1 Absatz 2 und 3 von Buch II des Umweltgesetzbuches, welches das Wassergesetzbuch bildet, gelegen ist.

Die von dieser Klausel erfassten Güter sind die folgenden:

.....

5.2. Untersagung der Entwässerung

Der Pächter darf folgende gepachteten Parzellen, insbesondere die Feuchtgebiete, nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters entwässern.

Die von dieser Klausel erfassten Güter sind die folgenden:

.....

5.3. Überflutung von Ländereien

Der Pächter darf keine Praktiken anwenden, die eine saisonale Überflutung der Ländereien verhindern würden.

6. Gesetzliche Änderungen

Die oben vereinbarten Klauseln können während der Laufzeit des Pachtvertrags angepasst werden, wenn die geltenden Rechtsvorschriften dies zulassen.

Zusatzmodul, erstellt in, am ... / ... /.....

Jede Partei erhält eine Ausfertigung, die dem Landpachtvertrag mit der Referenz beizufügen ist.

Unterschriften der Parteien mit vorangestelltem handschriftlichem Vermerk "gelesen und genehmigt".

ZUSATZMODUL Nr. 3

Umweltklauseln, die anwendbar sind, wenn der Verpächter eine Genossenschaft¹⁰ ist.

Vorwort

Bei diesem Modul handelt es sich um ein indikatives Modell. Die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches, Buch III, Titel VIII, Kapitel II, Abschnitt 3 " Besondere Regeln über die Landpachtverträge", nachstehend das Gesetz über den Landpachtvertrag genannt, und des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung des Mindestinhalts des Ortsbefunds im Rahmen von Landpachtverträgen und zur näheren Bestimmung der in Artikel 24 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Klauseln sind stets zu beachten.

Dieses Modul oder ein Teil dieses Moduls kann auf Wunsch der Parteien jedem klassischen zwischen einem Pächter und einem Verpächter, der eine Genossenschaft ist, privatschriftlich abgeschlossenen Landpachtvertrag beigelegt werden.

1. Aufrechterhaltung und Bestimmungen für die Instandhaltung der Grünlandflächen**1.1. Aufrechterhaltung von Dauergrünland¹¹**

Die nachstehend aufgeführten Dauergrünlandflächen werden erhalten. Die Parzellennummern des Moduls entsprechen den Nummern, die in dem Pachtvertrag angegeben sind, dem dieses Modul beigelegt ist.

Liste der Dauergrünlandflächen, die zu erhalten sind:

.....

¹⁰ Genossenschaft: als Genossenschaften gegründete Gesellschaften, die aufgrund ihres Gesellschaftszwecks keine landwirtschaftlichen Parzellen verpachten dürfen, ohne Umweltklauseln im Sinne von Artikel 14 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung des Mindestinhalts des Ortsbefunds im Rahmen eines Landpachtvertrags und zur näheren Bestimmung der in Artikel 24 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Klauseln vorzusehen.

Es handelt sich dabei um Genossenschaften, die kumulativ als Sozialunternehmen zugelassen sind und folgenden Gesellschaftszweck haben:

- Erleichterung und Aufrechterhaltung des Zugangs zu Land, um den Landwirten bei der Einrichtung, Aufrechterhaltung und Entwicklung agro-ökologischer Projekte zu ihrem Nutzen und dem der Zivilgesellschaft im Allgemeinen zu helfen;
- Erhaltung der Umwelt durch Unterstützung nachhaltiger landwirtschaftlicher Projekte;
- die Solidarität zwischen Landwirten, Bürgern und dem Land zu fördern, indem der Erwerb von Anteilen an der Genossenschaft durch natürliche Personen erleichtert wird;

¹¹ Dauergrünland: die Flächen, die zum Anbau von Gras oder anderer Grünfütterpflanzen genutzt werden, welche seit fünf oder mehr Jahren nicht Bestandteil des Rotationssystems der Kulturen des Betriebs sind; andere zur Beweidung geeignete Arten, wie Sträucher oder Bäume, können vorhanden sein, sofern Gras und andere krautige Futterpflanzen vorherrschend bleiben.

1.2. Spätes Mähen von Dauergrünland

Auf den folgenden Parzellen mit Dauergrünland, das als Grünland von hohem biologischem Wert¹² anerkannt ist, muss der Pächter die späte Mahd wie angegeben durchführen:

	Lokalisierung von Dauergrünland	Genehmigter Interventionszeitraum
P. Nr.		
P. Nr.		
P. Nr.		
P. Nr.		

1.3. Fluchtbstreifen

Auf den folgenden spät gemähten Parzellen Dauergrünland, das als Grünland von hohem biologischem Wert anerkannt ist, muss der Pächter einen Fluchtbstreifen (FS) von bis zu 5 % der spät gemähten Fläche einrichten:

	Lokalisierung des FS	Sicher verändernder oder statischer FS	Modalitäten zur Bewirtschaftung des FS	Ausmaße des FS
P. Nr.				
P. Nr.				
P. Nr.				
P. Nr.				

1.4. Weide mit geringem Tierbesatz

Der Pächter ist verpflichtet, die Weidehaltung mit geringem Tierbesatz auf den nachstehend genannten Parzellen Dauergrünland, das als Grünland von hohem biologischem Wert anerkannt ist, gemäß den angegebenen Bedingungen zu respektieren:

	Kalender für die Weidehaltung	Zugelassener Mindestbesatz	Zugelassener Höchstbesatz
P. Nr.			
P. Nr.			

¹² Für die Zwecke dieses Moduls bedeutet "Wiese mit hohem biologischem Wert" die Wiese, für die ein Sachverständigengutachten im Sinne von Artikel 12 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 3. September 2015 über Beihilfen für Agrarumwelt- und Klimaschutzmaßnahmen vorliegt.

P. Nr.			
P. Nr.			

2. Untersagung oder Einschränkung des Ausbringens von Düngemitteln

2.1. Untersagung

Der Pächter darf weder auf dem gesamten Pachtgut oder einem Teil davon keine organischen oder mineralischen Düngemittel ausbringen, wenn dieses in einer nahen oder entfernten Präventivzone nach Artikel R.156, § 1 Absatz 2 und 3 von Buch II des Umweltgesetzbuches, welches das Wassergesetzbuch bildet, gelegen ist, noch auf Dauergrünland, das als Grünland von hohem biologischem Wert anerkannt ist.

Die von dieser Klausel erfassten Güter sind die folgenden:

.....

2.2. Einschränkung

Der Pächter beschränkt die Ausbringung von organischen oder mineralischen Düngemitteln auf dem gesamten Pachtgut oder einem Teil davon keine organischen oder mineralischen Düngemittel ausbringen, wenn dieses in einer nahen oder entfernten Präventivzone nach Artikel R.156, § 1 Absatz 2 und 3 von Buch II des Umweltgesetzbuches, welches das Wassergesetzbuch bildet, gelegen ist, sowie auf nachstehend aufgeführten Dauergrünland, das als Grünland von hohem biologischem Wert anerkannt ist. c

	Modalitäten
P. Nr.	
P. Nr.	
P. Nr.	
P. Nr.	

3. Untersagung oder Einschränkung von Pflanzenschutzmitteln

3.1. Untersagung

Der Pächter verwendet keinerlei Pflanzenschutzmittel, weder auf dem gesamten Pachtgut oder einem Teil davon keine organischen oder mineralischen Düngemittel ausbringen, wenn dieses in einer nahen oder entfernten Präventivzone nach Artikel R.156, § 1 Absatz 2 und 3 von Buch II des Umweltgesetzbuches, welches das Wassergesetzbuch bildet, gelegen ist, noch auf Dauergrünland, das als Grünland von hohem biologischem Wert anerkannt ist.

Die von dieser Klausel erfassten Güter sind die folgenden:

.....

3.2. Einschränkung

Der Pächter beschränkt seine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln auf dem gesamten Pachtgut oder einem Teil davon, wenn dieses in einer nahen oder entfernten Präventivzone nach Artikel R.156, § 1 Absatz 2 und 3 von Buch II des Umweltgesetzbuches, welches das Wassergesetzbuch bildet, gelegen ist, und auf Dauergrünland, das als Grünland von hohem biologischem Wert anerkannt ist.

	Modalitäten
P. Nr.	
P. Nr.	
P. Nr.	
P. Nr.	

4. Einschränkung der Schädlingsbekämpfungsmittel

Der Pächter behandelt die Tiere auf den Parzellen mit Dauergrünland, das als Grünland von hohem biologischem Wert anerkannt ist, nicht mit nicht natürlichen Schädlingsbekämpfungsmitteln.

5. Untersagung der Entwässerung oder sonstiger Sanierungsverfahren

5.1. Verbot jeglicher Eingriffe in die Wassermenge und -qualität sowie in das hydrographische Netz - nur wenn die Bewirtschaftung der Parzelle einem verbindlichen Lastenheft unterliegt

Der Pächter führt keine Entwässerungs- oder Sanierungsmaßnahme durch, die die Quantität und Qualität des Wassers gefährden oder den Zustand des hydrographischen Netzes auf dem Pachtgut oder auf einem Teil davon verändern würde, wenn dieses in einer nahen oder entfernten Präventivzone nach Artikel R.156, § 1 Absatz 2 und 3 von Buch II des Umweltgesetzbuches, welches das Wassergesetzbuch bildet, gelegen ist.

Die von dieser Klausel erfassten Güter sind die folgenden:

.....

5.2. Untersagung der Entwässerung

Der Pächter darf die gepachteten Parzellen, insbesondere die Feuchtgebiete, nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters entwässern.

5.3. Überflutung von Ländereien

Der Pächter darf keine Praktiken anwenden, die eine saisonale Überflutung der Ländereien verhindern würden.

6. Gesetzliche Änderungen

Die oben vereinbarten Klauseln können während der Laufzeit des Pachtvertrags angepasst werden, wenn die geltenden Rechtsvorschriften dies zulassen.

Ergänzendes Modul, erstellt in, am ... / ... /.....
Jede Partei erhält eine Ausfertigung, die dem Landpachtvertrag mit der Referenz
..... beizufügen ist.

Unterschriften der Parteien mit vorangestelltem handschriftlichem Vermerk "gelesen und genehmigt".

Gesehen, um dem Ministeriellen Erlass vom 7. Oktober 2021 zur Erstellung eines Standardmodells für einen klassischen privatschriftlich abgeschlossenen Landpachtvertrag, der für alle Verpächter mit Ausnahme der öffentlichen Eigentümer gilt, gemäß Artikel 2 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung des Mindestinhalts des Ortsbefunds im Rahmen von Landpachtverträgen und zur näheren Bestimmung der in Artikel 24 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Klauseln beigefügt zu werden.

Namur, den 7. Oktober 2021

Der Minister für Landwirtschaft

W. BORSUS

VERTALING

WAALSE OVERHEIDSDIENST

[C – 2021/22423]

7 OKTOBER 2021. — Ministerieel besluit tot vaststelling van een standaardmodel van een onderhands gesloten “klassieke” pachtovereenkomst die van toepassing is op alle verpachters, met uitzondering van de openbare eigenaars, krachtens artikel 2 van het besluit van de Waalse Regering van 20 juni 2019 tot bepaling van de minimale inhoud van de plaatsbeschrijving inzake pacht en van de clausules bedoeld in artikel 24 van de pachtwet

De Minister van Landbouw,

Gelet op het voormalig Burgerlijk Wetboek, Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling 3: Regels betreffende de pacht, artikel 3, § 1, vijfde lid, vervangen bij het decreet van 2 mei 2019;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 20 juni 2019 tot vaststelling van de minimale inhoud van de plaatsbeschrijving inzake pacht en van de clausules bedoeld in artikel 24 van de pachtwet, artikel 2;

Gelet op de verplichting voor de partijen om gebruik te maken van een schriftelijk document voor het sluiten, wijzigen of uitdrukkelijk verlengen van een huurovereenkomst, ingevoegd bij de hervorming van de wetgeving inzake pacht;

Gelet op de noodzaak om instrumenten voor te stellen ter ondersteuning van deze nieuwe verplichting,

Besluit :

Enig artikel. Het standaardmodel met informatieve waarde van een onderhands gesloten “klassieke” pachtovereenkomst die van toepassing is op alle verpachters, met uitzondering van de openbare eigenaars, krachtens artikel 2 van het besluit van de Waalse Regering van 20 juni 2019 tot bepaling van de minimale inhoud van de plaatsbeschrijving inzake pacht en van de clausules bedoeld in artikel 24 van de pachtwet, wordt als bijlage bij dit besluit gevoegd.

Namen, 7 oktober 2021.

W. BORSUS

Bijlage:

**Onderhands gesloten “klassieke” PACHTOVEREENKOMST
en van toepassing op alle verpachters behalve openbare eigenaars¹****Vooraf**

Dit contract is een indicatief model. De informatie in dit model is niet exhaustief. Er dient steeds te worden verwezen naar de volgende bepalingen, die bindend zijn voor de partijen:

- Burgerlijk Wetboek, Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling 3 : Regels betreffende de pacht in het bijzonder, hierna “de pachtwet” genoemd;
- Decreet van 20 oktober 2016 ter beperking van de pachtprizen

Begripsomschrijving

- Wettelijk samenwonenden: de wettelijk samenwonenden in de zin van artikel 1475 van het Burgerlijk Wetboek waarvan het samenwonen een ononderbroken duur van minstens twee jaar heeft voordat de gebeurtenissen bedoeld in artikel 2 bis, eerste lid, 1°, van de pachtwet zich voordoen;
- Verzending: gedateerde en ondertekende e-mail, aangetekende zending, verzending door een particulier bedrijf tegen ontvangstbewijs, afgifte van de akte tegen ontvangstbewijs.

Te vermelden op alle bijlagen bij deze overeenkomst

Referentie pachtovereenkomst: pachtovereenkomst [naam verpachter] [naam pachter]
[datum aanvang]

Gebeurt op:

¹ Onder "openbare eigenaar" wordt verstaan de Staat, de Gewesten, de Gemeenschappen, de Provincies, de Gemeenten en alle andere publiekrechtelijke rechtspersonen in de zin van artikel 18 van de pachtwet.

TUSSEN**Enerzijds,**

Als de verpachter een natuurlijk persoon is - Indien meer dan één pachter, indien nodig regels toevoegen

Aanspreektitel

Naam

Voornaam

Woonplaats

.....

Geboortedatum

Geboorteplaats

Burgerlijke stand

Rijksregisternummer OF

Nr. bij het *bis*-register

van de Kruispuntbank

van de Sociale Zekerheid

Partnernr. (=

*producentnr.)**

*Bedrijfsnummer***

Als de verpachter een rechtspersoon is - Indien meer dan één verpachter, desnoods lijnen toevoegen

Benaming

Maatschappelijke zetel

Partnernr. (=

*producentnr.)**

*Bedrijfsnummer***

Vertegenwoordigd door

In de hoedanigheid van

Hierna de verpachter genoemd

En anderzijds,

Als de pachter een natuurlijk persoon is - Desnoods lijnen toevoegen

Aanspreektitel

Naam

Voornaam

Woonplaats

.....

Geboortedatum :

Geboorteplaats

Burgerlijke stand

Rijksregisternummer OF

Nr. bij het *bis*-register
 van de Kruispuntbank
 van de Sociale Zekerheid
Partnernr. (=
producentnr.)*
Bedrijfsnummer

Als de pachter een rechtspersoon is - Desnoods lijnen toevoegen

Benaming
 Rechtsvorm
 Maatschappelijke zetel
Partnernr. (=
producentnr.)*
*Bedrijfsnummer***
 Vertegenwoordigd door
 In de hoedanigheid van

Hierna de pachter genoemd

** indien bekend. Indien dit niet het geval is bij het sluiten van de huurovereenkomst, zal deze partij dit partnernummer meedelen zodra alle partijen erover beschikken en zal zij het in de akte of in een aanvullende verklaring die aan het voetstuk van de akte wordt ondertekend, vermelden*

*** Als bedoeld in artikel III.17 van het Wetboek van economisch recht, indien bekend. Indien dit niet het geval is bij het sluiten van de huurovereenkomst, zal deze partij dit bedrijfsnummer meedelen zodra alle partijen erover beschikken en zal zij het in de akte of in een aanvullende verklaring die aan het voetstuk van de akte wordt ondertekend, vermelden.*

Totaal bedrag van de pachtprizen voor de verpachte goederen (gebouwen) :

Art. 3. Plaatsbeschrijving

De partijen maken een tegensprekelijke, omstandig plaatsbeschrijving op waarvan ze samen de kosten dragen. Het stemt overeen met het model van plaatsbeschrijving zoals voorzien in het ministerieel besluit van 20 juni 2019² en is als bijlage bij deze pachtovereenkomst gevoegd.

Deze plaatsbeschrijving wordt binnen de volgende termijnen opgesteld:

- Hetzij vóór de ingenottreding van de pachter of de begunstigde van een bevoorrechte overdracht, overeenkomstig artikel 45, 6, van de pachtwet. *
- Hetzij gedurende de eerste drie maanden van bewoning van de pachter of de begunstigde van een bevoorrechte overdracht, overeenkomstig artikel 45, 6, van de pachtwet. *

**Schrappen wat niet past*

Bij het einde van de pachtovereenkomst dient de pachter het gepachte goed terug te geven in een staat die gelijkwaardig is aan de staat waarin het zich op het moment van ingebruikname bevond, met uitzondering van alles wat vergaan is of beschadigd is door veroudering of overmacht

Bij gebreke van een ingaande plaatsbeschrijving wordt de pachter geacht het gepachte goed te hebben ontvangen in dezelfde staat als waarin het zich op het einde zal bevinden, tenzij overeenkomstig de wet het tegendeel wordt bewezen. Dit vermoeden zal echter onweerlegbaar zijn voor de elementen die het voorwerp uitmaken van de minimuminhoud die is vastgesteld bij het besluit van de Waalse Regering van 20 juni 2019 tot vaststelling van de minimale inhoud van de plaatsbeschrijving inzake pacht en van de clausules bedoeld in artikel 24 van de pachtwet.

Art. 4. Duur van de pachtovereenkomst

De pachtovereenkomst is gesloten voor een aanvankelijke gebruikperiode van 9 jaar (negen jaar), ingaand op en eindigend op
Bij gebreke van een geldige opzegging aan het einde van de eerste periode van bewoning, wordt de pachtovereenkomst bij het verstrijken ervan van rechtswege verlengd met opeenvolgende verlengingen van 9 jaar, met een maximum van drie verlengingen.

Art. 5. Einde van de pachtovereenkomst

De pachtovereenkomst eindigt van rechtswege aan het einde van de derde verlenging.

Indien de pachter aan het einde van de derde en laatste verlenging in de plaats blijft, wordt de pachtovereenkomst stilzwijgend van jaar tot jaar tussen dezelfde partijen verlengd.

Vanaf het moment dat de pachtovereenkomst het maximale aantal verlengingen heeft bereikt en dus de jaarlijkse verlengingen ingaat:

- Er kan zich tijdens deze stilzwijgende verlenging geen enkele overdracht of bevoorrechte overdracht voordoen.
- De pacht wordt opgezegd op de dag van het overlijden van de pachter of op een latere datum zodat de groeiende oogst volledig weggehaald kan worden door zijn erfgenamen of rechthebbenden.

² Ministerieel besluit van 20 juni 2019 tot vaststelling van een standaardmodel van plaatsbeschrijving krachtens artikel 4, tweede lid, van het besluit van de Waalse Regering van 20 juni 2019 tot bepaling van de minimale inhoud van de plaatsbeschrijving inzake pacht en van de clausules bedoeld in artikel 24 van de pachtwet

Art. 6. Opzeg om te verkopen

Overeenkomstig artikel 6, § 4, van de pachtwet kan de verpachter een perceel, een blok percelen of een gedeelte van een landbouwperceel, dat het voorwerp uitmaakt van deze overeenkomst, dat hierna is beschreven en op het bij deze pachtovereenkomst gevoegde plan is aangegeven, vrij van pachtrechten te koop aanzeggen:

	Gemeente	Afdeling	Secctie	Nummer van het perceel	Grootte	Straat en nr. of plaatsnaam	niet-geïndexeerd kadastraal inkomen	Landbouwgebied
P nr.								
P nr.								
P nr.								
P nr.								
P nr.								
P nr.								
P nr.								

De opzeg is beperkt tot een deel van een gebied van maximaal 2 ha of 10% van de bovengenoemde reeks percelen in één blok.

De pachter moet gedurende ten minste drie jaar vóór de beëindiging van de pacht betreffende de betrokken oppervlakte van de pachtovereenkomst van deze oppervlakte hebben genoten.

De huurder behoudt zijn het recht van voorkoop op het te koop aangeboden gedeelte.

De pachtovereenkomst wordt verdergezet voor de overige goederen die tussen partijen te huur zijn gesteld. De oppervlaktes en de bedragen van de pacht worden zo aangepast dat de vermindering van de gehuurde oppervlakte in rekening wordt gebracht.

Art. 7. Overlijden van een van de partijen

Bij overlijden van de pachter behoort het diens erfgenamen of rechtverkrijgenden toe, de verpachter daar onverwijld via een zending over in te lichten.

De pachtovereenkomst blijft voortbestaan ten gunste van de erfgenamen of rechtverkrijgenden van de overleden pachter, behalve in de gevallen die in dit contract zijn vermeld. De erfgenamen of rechtverkrijgenden van de overleden pachter kunnen overeenkomen het bedrijf gezamenlijk voort te zetten of een of meer van hen aanwijzen om het voort te zetten. De erfgenamen of rechtverkrijgenden van de overleden pachter zijn verplicht de verpachter in kennis te stellen van de tussen hen gesloten overeenkomst.

Indien de persoon of personen die het bedrijf voortzetten afstammelingen of geadopteerde kinderen van de overledene of van diens echtgenoot of wettelijk samenwonende partner zijn, dan wel echtgenoten of wettelijk samenwonenden van voornoemde afstammelingen of geadopteerde kinderen, heeft deze kennisgeving, behoudens geldig bezwaar van de verpachter, van rechtswege de vernieuwing van de pachtovereenkomst tot gevolg.

De erfgenamen of rechtverkrijgenden van de overleden pachter kunnen besluiten de pachtovereenkomst te beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden binnen een jaar na het overlijden van de pachter.

Facultatief (doorhalen wat niet van toepassing is) : De verpachter behoudt zich het recht voor de pachter binnen een jaar na zijn overlijden op te zeggen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van twee jaar voor zijn rechthebbenden, als de pachter geen overlevende echtgenoot of wettelijk samenwonende partner achterlaat, geen nakomelingen of geadopteerde kinderen, geen nakomelingen of geadopteerde kinderen van de echtgenoot van de pachter of van de wettelijk samenwonende partner van de pachter, en geen echtgenoten of wettelijk samenwonenden van de genoemde nakomelingen of geadopteerde kinderen.

In geval van overlijden van de verpachter dienen diens erfgenamen of rechtverkrijgenden de pachter binnen 3 maanden na het overlijden van de verpachter in kennis te stellen van de wijziging. Deze kennisgeving moet het rekeningnummer bevatten waarop de pachter in de toekomst de pacht moet betalen.

Art. 8. Terugtrekking van een pachter

Indien het goed door verschillende pachters gezamenlijk wordt gepacht en indien een van deze pachters besluit zich terug te trekken, blijft de pachtovereenkomst ten gunste van de andere pachters voortbestaan. De pachter geeft kennis van zijn terugtrekking aan de verpachter.

De verpachter kan evenwel eisen dat de voormalige exploitant hoofdelijk met de andere pachters aan de verplichtingen van de pachtovereenkomst gebonden blijft, mits hij het verzoek op straffe van verval binnen zes maanden na de kennisgeving van de opzegging mededeelt.

Art. 9. Bedrag van de pacht

De pachtprijs moet worden betaald in contant geld³ of in landbouwproducten van het gepachte goed of het gebied, zoals bepaald in artikel 19 van de pachtwet.

De pachtprijs mag niet hoger zijn dan de wettelijke pachtprijs, zoals bepaald in het decreet van 20 oktober 2016 ter beperking van de pachtprijzen. Het wordt berekend op basis van het niet-geïndexeerde kadastrale inkomen van de gepachte goederen, vermenigvuldigd met de jaarlijks door de minister van Landbouw vastgestelde pachtcoëfficiënt die overeenstemt met het provinciale landbouwgebied waar de goederen zijn gelegen. Bij de aanvang van de pachtovereenkomst bedraagt de pachtcoëfficiënt die van toepassing is op de gepachte goederen :

- Voor grond in :
- Voor gebouwen in :

Voeg regels toe indien meerdere coëfficiënten van toepassing zijn.

De pachtovereenkomst wordt verleend tegen de volgende totale pachtprijs voor het eerste jaar:

.....

Indexeringsclausule :

³ De aandacht van de partijen wordt gevestigd op de wet van 18 september 2017 tot voorkoming van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme en tot beperking van het gebruik van contanten, die in artikel 67 bepaalt dat "Onafhankelijk van het totale bedrag kan er geen enkele betaling of schenking in contanten worden verricht of ontvangen voor meer dan 3 000 euro of de tegenwaarde ervan in een andere munteenheid, in het kader van een verrichting of een geheel van verrichtingen waartussen een verband lijkt te bestaan".

Bij gebreke van een wettelijke beperking zal de pachtprijs zonder ingebrekestelling op de verjaardag van de aanvang van de huidige pachtvereenkomst worden geïndexeerd op basis van het indexcijfer van de consumptieprijzen voor de maand van het jaar van oorsprong, vermenigvuldigd met het indexcijfer voor de maand van het jaar van afloop.

De berekende pachtprijs wordt niet verhoogd / wordt verhoogd * als volgt, voor de tweede en derde verlenging van de pachtvereenkomst :

Hernieuwing	Verhoging van de pachtprijs
Tweede hernieuwing	20%
Derde en laatste hernieuwing	35%

**Schrappen wat niet past*

Art. 10. Betalingsvoorwaarden voor de pachtprijs

De pachtprijs is betaalbaar in één jaarlijkse termijn, uiterlijk op de verjaardag van de aanvang van de pachtvereenkomst / voor de helft op en voor de helft op* , door overschrijving op de volgende rekening:

IBAN :

Geopend op naam van:

Mededeling: naam van de pachter + vermelding "pachtprijs [jaar van de pachtprijs]"

**Schrappen wat niet past*

De pachtprijs moet worden betaald door het enkele feit dat hij verstrijkt zonder dat een dwangbevel of aanmaning nodig is. Bij gebreke van betaling binnen dertig dagen na de vervaldag is van rechtswege en zonder voorafgaande dwangbevel of aanmaning verwijlinterest verschuldigd tegen de wettelijke rentevoet, waarbij de interest van elke begonnen maand voor de hele maand verschuldigd is, onverminderd de verschuldigde betaling.

Art. 11. Belastingen, taksen en lasten

De verpachter is aansprakelijk voor alle belastingen, taksen of andere lasten van welke aard ook, die hem bij wet of krachtens overeenkomsten die hij met derden heeft aangegaan, worden opgelegd

De pachter draagt alle verhogingen van belastingen die het gevolg kunnen zijn van door hem op de gepachte goederen uitgevoerde constructies, werken of aanplantingen.

Art. 12. Overdracht

Behalve in het hieronder vermelde geval is de gehele of gedeeltelijke overdracht van de pachtvereenkomst door de pachter verboden zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter.

Krachtens de in artikel 34 van de pachtwet bedoelde afwijking, kan de pachter de gehele pachtvereenkomst zonder toestemming van de verpachter overdragen aan zijn nakomelingen of geadopteerde kinderen dan wel aan die van zijn echtgenoot of wettelijk samenwonende partner of aan de echtgenoten of wettelijk samenwonenden van deze nakomelingen of geadopteerde kinderen.

In dat geval moet de pachter de verpachter binnen drie maanden na de overdracht in kennis stellen van de overdracht, op straffe van nietigheid van de overdracht.

De overdracht heeft niet tot gevolg dat de overeengekomen duur van de pacht wordt verlengd. De overnemer wordt in de plaats gesteld van de overdrager voor alle rechten en verplichtingen uit de pachtovereenkomst. De overdrager blijft echter hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen van de pachtovereenkomst.

Art. 13. Bevoorrechte overdracht

Wanneer de pachter zijn gehele pachtovereenkomst overdraagt aan zijn nakomelingen of geadopteerde kinderen of aan die van zijn echtgenoot of wettelijk samenwonende partner of aan de echtgenoten of wettelijk samenwonenden van deze nakomelingen of geadopteerde kinderen, kan de begunstigde van de overdracht een bevoorrechte overdracht genieten.

De bevoorrechte overdracht heeft tot gevolg dat de pachtovereenkomst opnieuw wordt gesloten voor een aanvankelijke periode van 9 jaar, te rekenen vanaf de verjaardag van de ingebruikneming door de overdrager na de kennisgeving van de overdracht, waarbij de overige bepalingen van de overeenkomst worden gehandhaafd. De overdrager is ontheven van alle verplichtingen uit de pachtovereenkomst die na de kennisgeving van de overdracht zijn ontstaan.

Aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan, zoals bepaald in artikel 35 van de pachtwet:

1. De pachter stelt de verpachter in kennis van de bevoorrechte overdracht uiterlijk 3 maanden nadat de overnemer de pacht is ingegaan. Deze kennisgeving omvat de volledige naam en het adres van de overnemer(s);
2. De overnemer is in het bezit van een diploma of getuigschrift van een opleiding met een landbouwkundige oriëntatie, heeft gedurende ten minste één jaar een opleiding gevolgd, of is landbouwer of is gedurende één jaar landbouwer geweest gedurende de laatste vijf jaar.

De verpachter die binnen de in artikel 35 van de pachtwet bedoelde termijn in kennis is gesteld van een overdracht, kan zich tegen de verlenging van de pacht verzetten op een van de in artikel 37 van de pachtwet bedoelde gronden door de vroegere en de nieuwe pachter te dagvaarden voor de vrederechter, uiterlijk drie maanden na de kennisgeving van de overdracht.

Indien het bezwaar gegrond wordt verklaard, is de overdracht nietig.

Indien de verpachter de pachter in kennis heeft gesteld van zijn voornemen het gepachte goed te verkopen, mag binnen negen maanden na deze kennisgeving geen bevoorrechte overdracht plaatsvinden.

Aangezien de bevoorrechte overdracht een verlenging van de pachtovereenkomst inhoudt, stellen de partijen een schriftelijk document op overeenkomstig artikel 3 van de pachtwet. De partijen zullen een nieuwe plaatsbeschrijving opmaken.

Dit geschrift dient tevens ter kennis te worden gebracht van het agrarisch grondwaarnemingscentrum en te worden geregistreerd zoals vermeld in de artikelen 24 en 25 van deze overeenkomst.

⁴ De getuigschriften van studies en diploma's met een landbouworientatie worden opgenomen in het Ministerieel besluit van 20 juni 2019 tot vaststelling van de kwalificaties met een landbouworientatie krachtens artikel 3 van het besluit van de Waalse Regering van 20 juni 2019 tot bepaling van de minimale inhoud van de plaatsbeschrijving inzake pacht en van de clausules bedoeld in artikel 24 van de pachtwet.

Art. 14. Onderpacht

Behalve in het hieronder vermelde geval is de gehele of gedeeltelijke onderpacht van de verpachte goederen verboden zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter.

Krachtens de in artikel 31 van de pachtwet bedoelde afwijking, kan de pachter de gehele pachtovereenkomst zonder toestemming van de verpachter onderverpachten aan zijn nakomelingen of geadopteerde kinderen dan wel aan die van zijn echtgenoot of wettelijk samenwonende partner of aan de echtgenoten of wettelijk samenwonenden van deze nakomelingen of geadopteerde kinderen.

In dat geval moet de pachter de verpachter binnen drie maanden na de overdracht in kennis stellen van de overdracht, op straffe van nietigheid van de onderpacht.

De onderpacht heeft niet tot gevolg dat de overeengekomen duur van de pacht wordt verlengd.

Art. 15. Ruil

Op straffe van nietigheid van de ruil, wordt, door de pachter aan de verpachter, van het voornemen tot ruil kennis gegeven, met opgave van:

- De identiteit van alle betrokken partijen, zoals bepaald in artikel 30 van de pachtwet;
- De datum waarop deze ruil heeft plaatsgevonden;
- Indien van toepassing, de duur van de ruil;
- De kadastrale aanduiding van de percelen.

De ruil heeft niet tot gevolg dat de overeengekomen duur van de pacht wordt verlengd.

De verpachter kan zich tegen ruil verzetten, om redenen als bepaald in artikel 7, 5°, 8°, van de pachtwet, en zich daarvoor, binnen de drie maanden na kennisgeving ervan, tot de vrederechter wenden.

Art. 16. Teeltcontracten

De pachter moet de verpachter in kennis stellen van de teeltcontracten.

Art.17. Art.17. Genot van het goed, erfdiensbaarheden en wederrechtelijk inbezitneming

De pachter geniet van het gepachte goed op zorgvuldige en toegewijde wijze, met respect voor de wettelijke bepalingen, het gebruik van de goede teelt. Het gepachte goed blijft gedurende de looptijd van de pachtovereenkomst voornamelijk bestemd voor landbouwdoeleinden. De pachter neemt het goed in de staat waarin het zich bevindt met alle actieve en passieve erfdiensbaarheden die eraan verbonden kunnen zijn.

Indien er een erfdiensbaarheid op het goed rust, zal de pachter zich verzetten tegen de verjaring van de erfdiensbaarheid. Actieve erfdiensbaarheden :

.....

De pachter moet zich tevens verzetten tegen de vestiging van nieuwe erfdiensbaarheden en ervoor zorgen dat de verpachter zo spoedig mogelijk op de hoogte wordt gebracht.

De pachter is verplicht, op straffe van schadevergoeding en kosten, de verpachter in kennis te stellen van elke wederrechtelijke inbezitneming van het gepachte goed. De pachter beschikt over 8 dagen vanaf het ogenblik dat hij kennis heeft van de wederrechtelijke inbezitneming om de verpachter in te lichten indien hij in België verblijft. . Indien hij buiten België verblijft, wordt verwezen naar artikel 55 van het Gerechtelijk Wetboek. Onder wederrechtelijke inbezitneming wordt verstaan elke feitelijke of juridische verstoring waaruit blijkt dat een derde voornemens is bezit te nemen van het goed van de verpachter. Zo moet de pachter

bijvoorbeeld melding maken van de verwijdering van grensstenen, sloten of paden en de verpachter op de hoogte brengen van elke vordering.

Art. 18. Clausules die gericht zijn op de instandhouding van het goed, de omgeving

De huurder moet zich houden aan alle landelijke politielasten en -voorschriften, zoals de rupsenverdelging en het losrukken van distels, op straffe van de gevolgen van niet-naleving daarvan te moeten dragen.

De pachter is verantwoordelijk voor het schoonmaken van sloten en niet-bevaarbare waterlopen die het gepachte goed doorkruisen of eraan grenzen.

De pachter moet het gepachte goed teruggeven in een staat van wisselbouw, vruchtbaarheid en zuiverheid die gelijkwaardig is aan die welke bestond op het tijdstip van de ingebruikneming.

De partijen komen overeen in dit contract de verplichtingen op te nemen die in de aanvullende module(s) zijn vermeld.

Art. 19. Toeval

Indien ten minste de helft van een oogst is vernietigd door gewoon toeval en bij gebrek aan schadevergoeding kan de pachter wel / niet* om een vermindering van het bedrag van de pachtprijs verzoeken.

**Schrappen wat niet past*

De pachter/ verpachter* is aansprakelijk voor gewone daden van overmacht die het eigendom treffen, zoals hagel, blikseminslag of vorst. Indien de gewone toevallige gebeurtenissen die het goed treffen, ten laste zijn van de pachter, heeft de pachter geen recht op vermindering van zijn huurprijs noch op schadevergoeding.

**Schrappen wat niet past*

Buitengewone toeval, zoals de verwoestingen van de oorlog of overstromingen, waaraan de streek normaal niet is blootgesteld, kunnen de huurder niet worden aangerekend.

Art. 20. Aansprakelijkheid en verzekering

Aansprakelijkheid voor schade aan personen, goederen en zaken veroorzaakt door het beheer en de exploitatie van het goed is geheel voor rekening van de pachter Deze laatste ziet erop toe dat hij een of meer verzekeringen afsluit en betaalt de premies tijdig.

De pachter houdt het goed permanent verzekerd en legt op verzoek van de verpachter een bewijs van betaling van de verzekeringspremies over

Art. 21. Pluraliteit van de pachters

In het geval van meerdere pachters zijn hun verplichtingen hoofdelijk en ondeelbaar.

Art. 22. Jacht en visserij

Jacht en visrechten zijn voorbehouden aan de verpachter

De verpachter geeft zichzelf de mogelijkheid om deze rechten aan anderen te verpachten.

Art. 23. Formalisme

De in deze overeenkomst bedoelde opzeggingen, verzet of betekeningen geschieden, op straffe van verval, bij deurwaardersexploot of bij verzending

Art. 24. Registratie en kosten

De pachter/verpachter* registreert de pachtovereenkomst en de plaatsbeschrijving.

De registrant draagt de kosten / de partijen delen de kosten van de registratie*.

De kosten exclusief registratierechten, rechten en erelonen van deze pachtovereenkomst zijn ten laste van de pachter / ten laste van de verpachter / te verdelen tussen de partijen*.

**Schrappen wat niet past*

Art. 25. Kennisgeving aan het agrarisch grondwaarnemingscentrum

In de pachtovereenkomst rust deze verplichting op de verpachter. Deze kennisgeving gebeurt via het formulier dat beschikbaar is in de persoonlijke ruimte van de website www.wallonie.be

Wat de plaatsbeschrijving betreft, stelt de huurder/ verhuurder* het agrarisch grondwaarnemingscentrum in kennis van de plaatsbeschrijving.

**Schrappen wat niet past*

Deze kennisgeving wordt verricht :

- Door de plaatsbeschrijving bij de kennisgeving van de pachtovereenkomst te voegen, indien zij tegelijkertijd worden meegedeeld;
- Door de plaatsbeschrijving naar "observatoirefoncier.ruralite@spw.wallonie.be" te sturen, met vermelding van de referentie van de pachtovereenkomst waarop de plaatsbeschrijving betrekking heeft.

Pachtovereenkomst opgemaakt in x exemplaren, waarvan één ter registratie, op

....., op ... / ... /.....

Elke partij ontvangt één exemplaar.

Handtekening van de partijen, voorafgegaan door de vermelding “gelezen en goedgekeurd”

Aanvullende modules die gericht zijn op de instandhouding van het goed, de omgeving

Naast de clausules bedoeld in artikel 18 van deze overeenkomst kunnen de partijen een reeks clausules overeenkomen die zijn opgenomen in de aanvullende module(s) nr. 1 en/of nr. 2 of nr. 3 die bij deze pachtovereenkomst is/zijn gevoegd.

De keuze van de module(s) hangt af van het type verpachter:

- **Module 1 is bedoeld voor alle soorten verpachter,**
- **2 aan milieuverenigingen⁵,**
- **3 is voor coöperatieve vennootschappen⁶.**

Deze aanvullende module(s) is (zijn) als bijlage(n) bij de overeenkomst gevoegd, door de partijen ondertekend en op elke bladzijde voorzien van de volgende vermelding:

**Referentie pachtovereenkomst: pachtovereenkomst [naam verpachter] [naam pachter]
[datum aanvang]
Gebeurt op:**

⁵ Onder milieuvereniging verstaat men verenigingen die wegens hun maatschappelijk doel geen landbouwpercelen kunnen verhuren zonder milieuclausules op te nemen in de zin van artikel 13 van het besluit van de Waalse Regering van 20 juni 2019 tot bepaling van de minimale inhoud van de plaatsbeschrijving inzake pacht en van de clausules bedoeld in artikel 24 van de pachtwet

Het gaat om verenigingen die cumulatief een maatschappelijk doel hebben dat betrekking heeft op de bescherming van de biodiversiteit en het milieu, die erkend zijn voor het beheer van een erkend natuurreservaat of een vochtig gebied van biologisch belang in de zin van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud en die landbouwpercelen beheren die gelegen zijn in een erkend natuurreservaat of een vochtig gebied van biologisch belang in de zin van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud.

⁶ Onder "coöperatieve vennootschap" worden vennootschappen verstaan die als coöperatie zijn opgericht en die wegens hun maatschappelijk doel geen landbouwpercelen kunnen verhuren zonder milieuclausules op te nemen in de zin van artikel 14 van het besluit van de Waalse Regering van 20 juni 2019 tot bepaling van de minimale inhoud van de plaatsbeschrijving inzake pacht en van de clausules bedoeld in artikel 24 van de pachtwet.

Hieronder vallen coöperatieve vennootschappen die cumulatief als sociale ondernemingen zijn erkend en de volgende sociale doelstellingen hebben:

- de toegang tot het land vergemakkelijken en bestendigen, teneinde landbouwers te helpen om zich te vestigen, om agro-ecologische projecten ten behoeve van henzelf en het maatschappelijk middenveld in het algemeen te handhaven en te ontwikkelen;
- Het leefmilieu te behouden door duurzame landbouwprojecten te ondersteunen;
- De solidariteit tussen landbouwers, burgers en het land bevorderen, waarbij de verwerving van aandelen in de coöperatieve vennootschap door natuurlijke personen wordt vergemakkelijkt;

AANVULLENDE MODULE nr. 1

Clausules die gericht zijn op de vrijwaring van het goed en zijn omgeving en de bestrijding van natuurlijke risico's, alsmede de handhaving van hagen, paden, struiken en bomen, geldig voor elk type verpachter

Vooraf

Deze module contract is een indicatief model. Het is steeds raadzaam te verwijzen naar de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling 3: Regels betreffende de pacht, hierna de pachtwet, artikel 24, en naar het besluit van de Waalse Regering van 20 juni 2019 tot vaststelling van de minimale inhoud van de plaatsbeschrijving inzake pacht en van de clausules bedoeld in artikel 24 van de pachtwet.

Deze module of een gedeelte ervan kan, indien de partijen zulks wensen, worden gehecht aan elke onderhands gesloten “klassieke” pachtovereenkomst tussen een pachter en een verpachter.

1. Behoud en onderhoudvoorwaarden van de topografische elementen

De partijen kunnen het eens worden over de volgende clausules. Clausules die niet worden aanvaard, worden doorgehaald en dus geacht niet te bestaan.

- De volgende topografische of landschapskenmerken, zoals beschreven in de plaatsbeschrijving die aan deze pachtovereenkomst is gehecht, moeten worden onderhouden en/of verzorgd:

	Aantal	Ligging	Onderhoud	Verantwoordelijkheid voor het onderhoud	Bij onderhoud door de pachter: voorwaarden en bepalingen
Drinkbak(ken)			Ja/nee	X	X
Boom(en)			Ja/nee	X	X
Hoogstammige fruitboom(en)			Ja/nee	X	X
Bomenrij(en)			Ja/nee	<u>X</u>	<u>X</u>
Bosje(s)			Ja/nee	<u>X</u>	<u>X</u>
Struik(en)			Ja/nee	<u>X</u>	<u>X</u>
Pad(en)			Ja/nee	<u>X</u>	<u>X</u>
Omheining(en)			Ja/nee	verpachter/pachter*	

Waterlopen			Ja/nee	<u>X</u>	<u>X</u>
Niet-geclassificeerde waterlopen			Ja/nee	verpachter/pachter*	
Sloot(ten)			Ja/nee	verpachter/pachter*	
Haag(en)			Ja/nee	verpachter/pachter*	
Poel(en)			Ja/nee	verpachter/pachter*	
Droge stenen muur(en)			Ja/nee	<u>X</u>	<u>X</u>
Ruïne(s)			Ja/nee	<u>X</u>	<u>X</u>
Los gesteente			Ja/nee	<u>X</u>	<u>X</u>
Waterpunt(en)**			Ja/nee	verpachter/pachter*	
Waterafname(s)**			Ja/nee	<u>X</u>	<u>X</u>
Taluds			Ja/nee	<u>X</u>	<u>X</u>
Vochtige gebied(en)			Ja/nee	<u>X</u>	<u>X</u>
Ander door de partijen overeengekomen element.			Ja/nee	X	<u>X</u>

*Schrapen wat niet past

- De huurder zal geen sloten, vijvers, waterputten of wetlands op het gepachte goed opvullen, draineren of aanvullen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter en, indien van toepassing, de vereiste vergunningen.
- Behalve in geval van overmacht of openbare veiligheid is het de pachter verboden bomen op het gepachte goed om te hakken zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter en, in voorkomend geval, zonder de vereiste vergunningen.
- Behalve in geval van overmacht of openbare veiligheid is het de pachter verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter bomen die op het gepachte goed zijn omgevallen, te verwijderen.
- Het is de pachter verboden op het gepachte goed sloten aan te leggen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter en, indien van toepassing, de vereiste vergunningen.
- De pachter mag de loop en de natuurlijke bedding van geen enkele waterloop of niet-geclassificeerde waterloop op het gepachte goed veranderen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder.
- Het is de pachter verboden de paden op het gepachte goed te wijzigen of te verwijderen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter en, indien van toepassing, de vereiste vergunningen.

2. Bestrijding van de natuurlijke risico's die inherent zijn aan de helling van de percelen
De partijen kunnen het eens worden over de volgende clausules. Clausules die niet worden aanvaard, worden doorgehaald en dus geacht niet te bestaan.

Op de in onderstaande tabel genoemde oppervlakten met een helling van 10% of meer handhaaft de pachter een voldoende hoog gehalte aan organisch materiaal in de oppervlaktehorizont, zoals aangegeven in de plaatsbeschrijving.

Op de in de onderstaande tabel genoemde oppervlakten met een helling van ten minste 10% en een oppervlakte van ten minste 3 ha, moet de pachter :

- Een permanente bodembedekking handhaven door rotatie of de invoering van tussengewassen;
 - Een grasstrook aanleggen/onderhouden op de bodem van het gebied, waarvan de ligging als volgt is:
-

Op de in de onderstaande tabel genoemde percelen met een helling van 15% of meer houdt de pachter het perceel in blijvend weiland⁷.

Lijst van betrokken percelen:

Desnoods lijnen bijvoegen

	Gewassen / blijvend grasland	% helling	Grondoppervlakte	Onderhoud O.M.	Handhaving van de permanente dekking	Grasstrook	Onderhoud van grasstroken
P nr.							
P nr.							
P nr.							
P nr.							
P nr.							
P nr.							
P nr.							

Aanvullende module opgesteld in, op ... / ... /.....

Elke partij ontvangt een kopie die aan de betreffende pachtovereenkomst wordt gehecht:

.....

Handtekening van de partijen, voorafgegaan door de vermelding “gelezen en goedgekeurd”

⁷ Blijvend weiland: grond bestemd voor de productie van gras en andere groenvoedergewassen die sinds ten minste vijf jaar niet in de vruchtwisseling van een bedrijf wordt opgenomen; andere soorten aangepast aan het grasland zoals struiken en bomen kunnen aanwezig zijn voor zover het gras en de andere groenvoedergewassen predominant blijven;

AANVULLENDE MODULE NR. 2

Over de milieuclausules die van toepassing zijn
wanneer de verpachter een milieuvereniging is⁸.

Vooraf

Deze module is een indicatief model. Er dient steeds verwezen te worden naar de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling 3: regels betreffende de pacht in het bijzonder, hierna de pachtwet, artikel 24, en naar het besluit van de Waalse Regering van 20 juni 2019 tot bepaling van de minimale inhoud van de plaatsbeschrijving inzake pacht en van de clausules bedoeld in artikel 24 van de pachtwet.

Deze module of een gedeelte ervan kan, indien de partijen zulks wensen, worden gevoegd bij elke onderhands gesloten klassieke pachtovereenkomst die tussen een pachter en een verpachter "milieuvereniging" wordt gesloten.

1. Onderhoud en beheer van graslandgebieden**1.1. Onderhoud van blijvend grasland⁹**

De hieronder vermelde percelen blijvend grasland zullen in stand worden gehouden. De perceelnummers komen overeen met de nummers die zijn vermeld in de pachtovereenkomst waarbij deze module is gevoegd.

Lijst van percelen blijvend grasland die in stand moeten worden gehouden :

.....
.....

⁸ Onder "milieuverenigingen" wordt verstaan de verenigingen die op grond van hun maatschappelijk doel geen landbouwpercelen mogen verpachten zonder milieuclausules op te nemen in de zin van artikel 13 van het besluit van de Waalse Regering van 20 juni 2019 tot bepaling van de minimale inhoud van de plaatsbeschrijving inzake pacht en van de clausules bedoeld in artikel 24 van de pachtwet.

Het gaat om verenigingen die cumulatief een maatschappelijk doel hebben dat betrekking heeft op de bescherming van de biodiversiteit en het milieu, die erkend zijn voor het beheer van een erkend natuurgebied of een waterrijk gebied van biologisch belang in de zin van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud en die landbouwpercelen beheren die gelegen zijn in een erkend natuurgebied of een waterrijk gebied van biologisch belang in de zin van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud.

⁹ Blijvend grasland : Grond bestemd voor de productie van gras en andere groenvoedergewassen die sinds ten minste vijf jaar niet in de vruchtwisseling van een bedrijf wordt opgenomen; andere voor begrazing geschikte soorten zoals struiken en bomen kunnen aanwezig zijn voor zover het gras en de andere groenvoedergewassen predominant blijven.

1.2. Laattijdig maaien van blijvend grasland

Op de volgende percelen blijvend grasland zal de pachter volgens de aangegeven methoden laattijdig maaien:

	Ligging blijvend grasland	Toegestane interventieperiode
P. nr.		
P. nr.		
P. nr.		
P. nr.		

1.3. Schuilgebieden

Op de volgende percelen blijvend grasland die laat worden gemaaid: legt de pachter een schuilgebied aan van maximaal 5% van de oppervlakte die laat wordt gemaaid :

	Ligging van het schuilgebied	Bewegend of statisch schuilgebied	Beheersmodaliteiten van het schuilgebied	Grootte van het schuilgebied
P. nr.				
P. nr.				
P. nr.				
P. nr.				

1.4. Weiland met een lage last

De pachter zal op de hieronder aangegeven percelen een weiland met een lage last in acht nemen, overeenkomstig de aangegeven voorwaarden en bepalingen:

	Begrazingsschema	Minimale toegestane last	Maximale toegestane last
P. nr.			
P. nr.			
P. nr.			
P. nr.			

2. Vestiging, instandhouding en beheersmodaliteiten van de specifieke milieubedekkingen

De pachter zorgt voor de aanleg, het onderhoud en de verzorging van de met gras bezaaide stroken voor milieudoeleinden op ten hoogste 9% van de oppervlakte van het gepachte goed.

Voor het eerste jaar gaat het om de volgende percelen. Voor de volgende jaren en met wederzijdse instemming van de partijen mag de met gras bezaaide strook op een andere plaats worden aangelegd, met inachtneming van de wettelijke richtlijnen.

	% van met gras bezaaide stroken	Ligging van de met gras bezaaide stroken	Aard van de bedekking
P. nr.			
P. nr.			
P. nr.			
P. nr.			

	Beheersmodaliteiten van de met gras bezaaide strook
P. nr.	
P. nr.	
P. nr.	
P. nr.	

	Milieudoel van de met gras bezaaide strook*				
	Vermazing tussen de percelen	Toename van de biodiversiteit	Bevordering van de hulpmiddelen	Bescherming tegen erosie	Bescherming van het oppervlaktewater
P. nr.					
P. nr.					
P. nr.					
P. nr.					

*kruis het toepasselijke vakje aan

3. Verbod op of beperking van het gebruik van meststoffen

3.1. Verbod

De pachter mag geen organische of minerale meststoffen op het gepachte goed of een gedeelte daarvan gebruiken.

De goederen waarop deze clausule betrekking heeft, zijn de volgende:

.....

3.2. Beperking

De pachter beperkt zijn gebruik van organische of minerale meststoffen op het gepachte goed of een gedeelte daarvan; deze goederen zijn de volgende:

	Modaliteiten
P. nr.	
P. nr.	
P. nr.	
P. nr.	

4. Verbod op en beperking van gewasbeschermingsmiddelen

4.1. Verbod

De pachter mag op het gepachte goed of een gedeelte daarvan geen fytosanitaire producten gebruiken.

De goederen waarop deze clausule betrekking heeft, zijn de volgende:

.....

4.2. Beperking

De pachter beperkt zijn gebruik van fytosanitaire producten op het gepachte goed of een gedeelte daarvan; deze goederen zijn de volgende:

	Modaliteiten
P. nr.	
P. nr.	
P. nr.	
P. nr.	

5. Beperking van ongediertebestrijdingsmiddelen

De pachter mag geen onnatuurlijke ongediertebestrijding toepassen voor de dieren op de gepachte goederen.

5. Verbod op drainage en alle andere vormen van sanering**5.1. Verbod op elke ingreep in de waterkwantiteit en -kwaliteit en in het watersysteem - alleen als de exploitatie van het perceel onderworpen is aan een verplicht bestek**

De pachter zal op het geheel of een gedeelte van het gepachte goed geen drainage- of saneringspraktijken toepassen die de kwantiteit en de kwaliteit van het water zouden bedreigen of de toestand van het watersysteem zouden wijzigen op het gepachte goed dat gelegen is in een nabijgelegen of afgelegen voorkomingsgebied in de zin van artikel R 156, § 1, tweede en derde lid van het Wetboek van Leefmilieu, dat het Waterwetboek inhoudt.

De goederen waarop deze clausule betrekking heeft, zijn de volgende:

.....

5.2. Verbod op drainage

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter mag de pachter geen drainage van de hieronder vermelde gepachte percelen uitvoeren, met name van waterrijke gebieden.

De goederen waarop deze clausule betrekking heeft, zijn de volgende:

.....

5.3. Overstroming van de grond

De pachter mag geen praktijken toepassen die tot gevolg hebben dat de seizoensgebonden overstromingen van de grond worden voorkomen.

6. Wettelijke wijzigingen

De hierboven overeengekomen clausules kunnen in de loop van de huurpacht worden aangepast indien de toepasselijke wetgeving dit toestaat.

Aanvullende module opgesteld op, op ... / ... /..... / ... /.....

Iedere partij krijgt hierbij één exemplaar om gevoegd te worden bij de pachtovereenkomst met volgende referenties:.....

...Handtekening van de partijen, voorafgegaan door de vermelding “gelezen en goedgekeurd”.

AANVULLENDE MODULE NR. 3

Over de milieuclausules die van toepassing zijn
wanneer de verpachter een coöperatieve vennootschap is¹⁰.

Vooraf

Deze module is een indicatief model. Er dient steeds verwezen te worden naar de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling 3: Regels betreffende de pacht in het bijzonder, hierna de pachtwet, artikel 24, en naar het besluit van de Waalse Regering van 20 juni 2019 tot bepaling van de minimale inhoud van de plaatsbeschrijving inzake pacht en van de clausules bedoeld in artikel 24 van de pachtwet.0}

Deze module of een gedeelte ervan kan, indien de partijen zulks wensen, worden gevoegd bij elke onderhands gesloten klassieke pachtovereenkomst die tussen een pachter en een verpachter "coöperatieve vennootschap" wordt gesloten.

1. Onderhoud en beheer van graslandgebieden

1.1. Onderhoud van blijvend grasland¹¹

De hieronder vermelde percelen blijvend grasland zullen in stand worden gehouden. De perceelnummers komen overeen met de nummers die zijn vermeld in de pachtovereenkomst waarbij deze module is gevoegd.

Lijst van percelen blijvend grasland die in stand moeten worden gehouden :

.....
.....

¹⁰ Onder "coöperatieve vennootschap" wordt verstaan vennootschappen die als coöperatieve vennootschappen zijn opgericht en die op grond van hun maatschappelijk doel geen landbouwpercelen mogen verpachten zonder milieuclausules op te nemen in de zin van artikel 14 van het besluit van de Waalse Regering van 20 juni 2019 tot bepaling van de minimale inhoud van de plaatsbeschrijving inzake pacht en van de clausules bedoeld in artikel 24 van de pachtwet.

Dit betreft coöperatieve vennootschappen die cumulatief als sociale ondernemingen zijn erkend en het volgende maatschappelijke doel hebben

- de toegang tot het land vergemakkelijken en bestendigen, teneinde landbouwers te helpen om zich te vestigen, om agro-ecologische projecten ten behoeve van henzelf en het maatschappelijk middenveld in het algemeen te handhaven en te ontwikkelen;
- het leefmilieu behouden door duurzame landbouwprojecten te ondersteunen;
- de solidariteit tussen landbouwers, burgers en het land bevorderen, waarbij de verwerving van aandelen in de coöperatieve vennootschap door natuurlijke personen wordt vergemakkelijkt.

¹¹ Blijvend grasland : Grond bestemd voor de productie van gras en andere groenvoedergewassen die sinds ten minste vijf jaar niet in de vruchtwisseling van een bedrijf wordt opgenomen; andere voor begrazing geschikte soorten zoals struiken en bomen kunnen aanwezig zijn voor zover het gras en de andere groenvoedergewassen predominant blijven.

1.2. Laattijdig maaien van blijvend grasland

Op de volgende percelen blijvend grasland, erkend als grasland met een hoge biologische waarde¹², zal de pachter volgens de aangegeven methoden laattijdig maaien:

	Ligging blijvend grasland	Toegestane interventieperiode
P. nr.		
P. nr.		
P. nr.		
P. nr.		

1.3. Schuilgebieden

Op de volgende percelen blijvend grasland, erkend als grasland met hoge biologische waarde en die laat worden gemaaid, legt de pachter een schuilgebied aan van maximaal 5% van de voor laattijdige maai beurten gebruikte oppervlakte:

	Ligging van het schuilgebied	Bewegend of statisch schuilgebied	Beheersmodaliteiten van het schuilgebied	Grootte van het schuilgebied
P. nr.				
P. nr.				
P. nr.				
P. nr.				

1.4. Weiland met een lage last

De pachter dient zich te houden aan een weiland met een lage last op de volgende percelen blijvend grasland die zijn erkend als grasland van hoge biologische waarde, overeenkomstig de aangegeven modaliteiten:

	Begrazingsschema	Minimale toegestane last	Maximale toegestane last
P. nr.			
P. nr.			

¹² In de zin van deze module wordt verstaan onder grasland met een hoge biologische waarde: het grasland dat een advies van deskundige geniet in de zin van artikel 12 van het besluit van de Waalse Regering van 3 september 2015 betreffende agromilieu- en klimaatsteun

P. nr.			
P. nr.			

2. Verbod op of beperking van het gebruik van meststoffen

2.1. Verbod

De pachter zal geen organische of minerale meststoffen gebruiken op het geheel of een deel van het gepachte goed dat gelegen is in een nabijgelegen of afgelegen voorkomingsgebied in de zin van artikel R 156, § 1, tweede en derde lid van het Wetboek van Leefmilieu, dat het Waterwetboek inhoudt, noch op blijvend grasland dat erkend is als grasland met een hoge biologische waarde.

De goederen waarop deze clausule betrekking heeft, zijn de volgende:

.....

2.2. Beperking

De pachter beperkt het gebruik van organische of minerale meststoffen op het geheel of een deel van het gepachte goed dat gelegen is in een nabijgelegen of afgelegen voorkomingsgebied in de zin van artikel R 156, § 1, tweede en derde lid van het Wetboek van Leefmilieu, dat het Waterwetboek inhoudt, en op blijvend grasland dat erkend is als grasland van hoge biologische waarde; deze goederen zijn de volgende:

	Modaliteiten
P. nr.	
P. nr.	
P. nr.	
P. nr.	

3. Verbod op en beperking van gewasbeschermingsmiddelen

3.1. Verbod

De pachter gebruikt geen gewasbeschermingsmiddel op het geheel of een deel van het gehuurde goed dat gelegen is in een nabijgelegen of afgelegen voorkomingsgebied in de zin van artikel R 156, § 1, tweede en derde lid van het Wetboek van Leefmilieu, dat het Waterwetboek inhoudt, noch op blijvend grasland dat erkend is als grasland van hoge biologische waarde.

De goederen waarop deze clausule betrekking heeft, zijn de volgende:

.....

3.2. Beperking

De pachter beperkt zijn gebruik van gewasbeschermingsmiddel op het geheel of een deel van het gehuurde goed dat gelegen is in een nabijgelegen of afgelegen voorkomingsgebied in de zin van artikel R 156, § 1, tweede en derde lid van het Wetboek van Leefmilieu, dat het Waterwetboek inhoudt, en op blijvend grasland dat erkend is als grasland van hoge biologische waarde; deze goederen zijn de volgende:

	Modaliteiten
P. nr.	
P. nr.	
P. nr.	
P. nr.	

4. Beperking van ongediertebestrijdingsmiddelen

De pachter mag geen onnatuurlijke behandelingen ter bestrijding van ongedierte toepassen op de percelen van blijvend grasland die als grasland van hoge biologische waarde zijn erkend.

5. Verbod op drainage en alle andere vormen van sanering

5.1. Verbod op elke tussenkomst in de waterkwantiteit en -kwaliteit en in het watersysteem - alleen als de exploitatie van het perceel onderworpen is aan een verplicht bestek

De pachter zal op het geheel of een gedeelte van het gepachte goed geen drainage- of saneringspraktijken toepassen die de kwantiteit en de kwaliteit van het water zouden bedreigen of de toestand van het watersysteem zouden wijzigen op het gehuurde goed dat gelegen is in een nabijgelegen of afgelegen voorkomingsgebied in de zin van artikel R 156, § 1, tweede en derde lid van het Wetboek van Leefmilieu, dat het Waterwetboek inhoudt.

De goederen waarop deze clausule betrekking heeft, zijn de volgende:

.....

5.2. Verbod op drainage

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter mag de pachter geen drainage van de gepachte percelen uitvoeren, met name van waterrijke gebieden.

5.3. Overstroming van de grond

De pachter mag geen praktijken toepassen die tot gevolg hebben dat de seizoensgebonden overstromingen van de grond worden voorkomen.

6. Wettelijke wijzigingen

De hierboven overeengekomen clausules kunnen in de loop van de huurpacht worden aangepast indien de toepasselijke wetgeving dit toestaat.

Aanvullende module opgesteld op, op ... / ... /..... / ... /.....
Iedere partij krijgt hierbij één exemplaar om gevoegd te worden bij de pachtovereenkomst met volgende referenties:.....

Handtekening van de partijen, voorafgegaan door de vermelding “gelezen en goedgekeurd”.

Gezien om gevoegd te worden bij het ministerieel besluit van 7 oktober 2021 tot vaststelling van een standaardmodel van een onderhands gesloten “klassieke” pachtovereenkomst die van toepassing is op alle verpachters, met uitzondering van de openbare eigenaars, krachtens artikel 2 van het besluit van de Waalse Regering van 20 juni 2019 tot bepaling van de minimale inhoud van de plaatsbeschrijving inzake pacht en van de clausules bedoeld in artikel 24 van de pachtwet.

Namen, 7 oktober 2021.

De Minister van Landbouw,

W. BORSUS

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE — BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

MINISTERE
DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

[C – 2021/42822]

7 OCTOBRE 2021. — Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'agrément des experts en pollution du sol et à l'enregistrement des entrepreneurs en assainissement du sol

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu l'arrêté royal du 8 mars 1989 créant Bruxelles Environnement, l'article 3, § 3 ;

Vu l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement, les articles 6, § 1^{er}, 70, 71, 74bis, 75, 78/1, 78/2 et 78/4 ;

Vu l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, les articles 3, 30° et 31° et 53/1 ;

Vu l'arrêté du 15 décembre 2011 relatif à l'agrément des experts en pollution du sol et à l'enregistrement des entrepreneurs en assainissement du sol ;

Vu l'arrêté ministériel du 4 mai 2017 portant sur les formulaires concernant les experts en pollution du sol et les entrepreneurs en assainissement du sol ;

Vu l'avis n° A-2020-008-CERBC du Conseil de l'Environnement pour la Région de Bruxelles-Capitale donné le 26 octobre 2020 ;

Vu l'avis n° A-2020-041 du Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale, donné le 15 octobre 2020 ;

Vu le test d'égalité des chances réalisé le 10 juin 2020 en application de l'article 2 de l'ordonnance du 4 octobre 2018 tendant à l'introduction du test d'égalité des chances ;

MINISTERIE
VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

[C – 2021/42822]

7 OKTOBER 2021. — Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de erkenning van de bodemverontreinigingsdeskundigen en de registratie van de bodemsaneringsaannemers

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Gelet op het koninklijk besluit van 8 maart 1989 tot oprichting van Leefmilieu Brussel, artikel 3, § 3 ;

Gelet op de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen, de artikelen 6, § 1, 70, 71, 74bis, 75, 78/1, 78/2 en 78/4 ;

Gelet op de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, de artikelen 3, 30° en 31° en 53/1 ;

Gelet op het besluit van 15 december 2011 betreffende de erkenning van de bodemverontreinigingsdeskundigen en de registratie van de bodemsaneringsaannemers,

Gelet op het ministerieel besluit van 4 mei 2017 betreffende de formulieren van de bodemverontreinigingsdeskundigen en de bodemsaneringsaannemers ;

Gelet op het advies nr A-2020-008-CERBC van de Raad voor het Leefmilieu voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gegeven op 26 oktober 2020 ;

Gelet op het advies nr A-2020-041 van de Economische en Sociale Raad voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, gegeven op 15 oktober 2020 ;

Gelet op de gelijkekansentest uitgevoerd op 10 juni 2020 in toepassing van artikel 2 van de ordonnantie van 4 oktober 2018 tot invoering van de gelijkekansentest ;